

BESTEMMINGSPLAN MANGER CATS 2009

GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

Opdrachtnummer : 99.84
Datum : september 2009
Versie : 13
Auteurs : *mRO* bv



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VOORGESCHIEDENIS	6
1.4	VIGERENDE PLANNEN	8
1.5	OPBOUW VAN DE TOELICHTING.....	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1	KERN DRIEBERGEN-RIJSENBURG ALGEMEEN.....	11
2.2	BESCHRIJVING LOCATIE MANGER CATS	12
2.2.1	<i>Ruimtelijke situatie.....</i>	12
2.2.2	<i>Cultuurhistorische elementen.....</i>	13
2.2.3	<i>Landschappelijke waarden.....</i>	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID.....	17
3.1.1	<i>Nota Ruimte.....</i>	17
3.1.2	<i>Flora- en Faunawet</i>	18
3.1.3	<i>Archeologie</i>	18
3.1.4	<i>Luchtkwaliteit en externe veiligheid</i>	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID	21
3.2.1	<i>Beleidslijn Wro Provincie Utrecht</i>	21
3.2.2	<i>Waterhuishoudingsplan 2005-2010.....</i>	22
3.2.3	<i>Provinciaal cultuurhistorisch beleid</i>	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
3.3.1	<i>Nota Wonen</i>	24
3.3.2	<i>Nota Inbreidingslocaties.....</i>	25
3.3.3	<i>Groenbeleidsplan Driebergen-Rijsenburg 2000</i>	26
3.3.4	<i>Welstandsnota.....</i>	26
4	RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN	27
4.1	GELUIDSASPECTEN	27
4.2	BODEM	28
4.3	WATERPARAGRAAF.....	29
4.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	34
4.5	WET LUCHTKWALITEIT.....	35
4.6	ARCHEOLOGIE	38
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	38
5	PLANBESCHRIJVING	41
5.1	PROGRAMMA VAN EISEN (PVE)	41
5.2	DE BEOOGDE INRICHTING VAN HET PLANGEBIED	42
5.3	BEELDKWALITEIT.....	45

6	JURIDISCHE ASPECTEN	49
6.1	ALGEMEEN	49
6.2	PLANKAART	49
6.3	PLANREGELS	50
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
8	OVERLEG EN INSPRAAK	57
8.1	INSPRAAK	57
8.2	OVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	65
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPPLAN.....	67

**Bijlage: Berekening Luchtkwaliteit
Natuuronderzoek Manger Cats
Rapport Natuurloket**



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein aan de Arnhemsebovenweg 275-279 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, kadastraal bekend onder sectie B nummer 4548, 4549, 7859 en 8130, waar momenteel een schietvereniging, een tennisvereniging en een squashhal zijn gevestigd.

Het terrein staat bekend onder de naam Manger Cats.

De schietvereniging is voornemens om de bestaande bovengrondse (open)schietbaan (welke niet meer voldoet aan de eisen van vandaag) te vervangen door een nieuwe (half) ondergrondse schietbaan, gecombineerd met een verenigingsgebouw en woningbouw.

Ook de tennisvereniging heeft plannen om de gronden waarop momenteel de tennisbanen en bijbehorende gebouwen en opstallen zijn gelegen opnieuw in te richten.

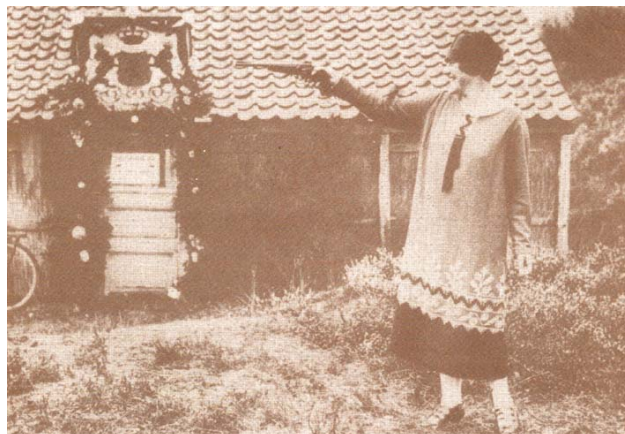
Met de voormalige gemeente Driebergen is in de afgelopen jaren overleg geweest over de mogelijkheden van de locatie. De gemeente heeft schriftelijk (d.d. 6 december 2005, kenmerk 057106) de voorwaarde gesteld dat beide ontwikkelingen als één herontwikkeling gerealiseerd moet worden, dat zowel door de gemeente, gebruikers én omwonenden wordt gedragen.

Voor de bovengenoemde herontwikkeling van het terrein, waarin schietvereniging, tennisvereniging en een beperkt aantal woningen een plek moeten krijgen, is een planologische procedure noodzakelijk omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Driebergen-Noord" en bestemmingsplan "Driebergen Noord 1982". De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

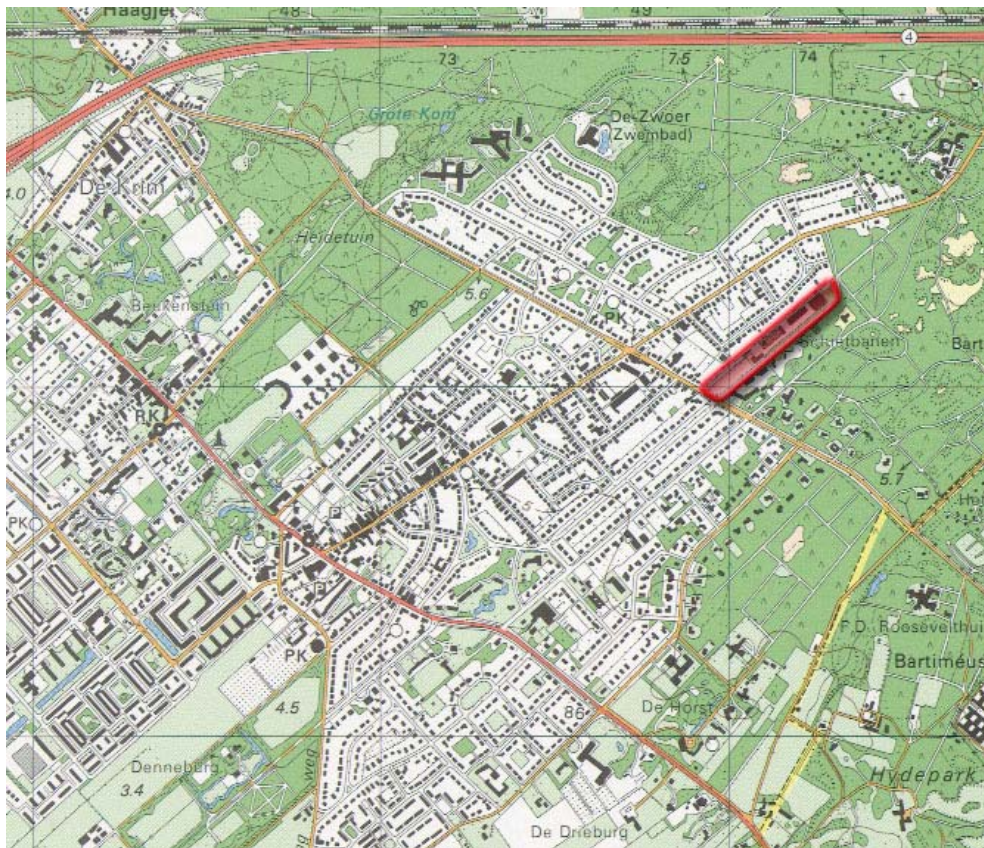
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Driebergen-Rijsenburg, op de overgang van het stedelijke gebied naar



het bosgebied van het nationale park de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied wordt in hoofdzaak begrensd door achtertuinen van de woningen aan de Oosterlaan in het westen en noorden, de Welgelegenlaan en de speng 'het Lekkere Watertje' in het oosten en de Arnhemsebovenweg in zuiden. Laatst genoemde is een beeldbepalende doorgaande verkeersverbinding in de kern Driebergen-Rijsenburg.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

1.3 Voorgeschiedenis

Onderhavig ontwikkeling staat niet op zichzelf. Door 'SVP Architectuur en Stedenbouw' en 'Copijn Utrecht Tuin- en landschapsarchitecten bv' is reeds in 2001 een haalbaarheidsstudie verricht naar de herontwikkeling van de schiet- en tennisbanen. Deze studie werd echter in een groter perspectief geplaatst (het plangebied werd vergroot tot aan de Baden Powellaan), zodat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig in het landschap konden worden gepast. In een vijftal inrichtingsvarianten, variërend van minimaal 55 woningen tot maximaal 180 woningen, werd een

nieuwe invulling voor het gebied gepresenteerd. De voorgestelde plannen werden echter nooit verder in procedure gebracht.

Vervolgens is door 'SAB, Adviseurs in ruimtelijke ordening' voor het terrein van de huidige schiet- en tennisvereniging een inrichtingsschets gemaakt. Deze studie, opgenomen in de "Nota inbreidingslocaties" (maart 2003), ging uit van in totaal 41 woningen, een vijftal tennisvelden, een ondergrondse schietbaan en een gezamenlijk clubhuis voor de schiet- en tennisvereniging. Ook dit plan is om verschillende redenen niet verder in procedure gebracht.

Door Vellekoop Architectuur zijn vervolgens verschillende inrichtingsvoorstellen voor het terrein Manger Cats gemaakt. Het inrichtingsvoorstel (rekenmodel) van juni 2005 gaat uit van een herinrichting van de gronden van de schiet- en tennisvereniging, gecombineerd met 27 woningen (16 koopwoningen en 11 huurwoningen). Dit plan 'Herinrichting Locatie Manger Cats, Driebergen-Rijsenburg, Voorstellen bestemmingswijziging' (27 juni 2005) is in de vergadering van burgemeester en wethouders van de (toen nog) gemeente Driebergen-Rijsenburg op 30 augustus 2005 in principe akkoord bevonden, zodat een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 2 WRO opgestart kan worden. Wel is de voorwaarde gesteld dat middels een op te starten interactief vervolgproces tussen de initiatiefnemer, de gebruikers, omwonenden en de gemeente een volwaardige, positieve uitwerking van het plan Manger Cats moet worden opgesteld.

Na deze beslissing van B&W om (onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure om tot herontwikkeling van het terrein van de schietvereniging over te gaan, is op 26 oktober 2005 door de tennisvereniging een concept ontwikkelingsvisie Tennispark Manger Cats ingediend. In deze visie wordt uitgegaan van 8 tennisbanen. Ook wordt de bestaande squashhal en de bestaande kantine geamoveerd en ter plaatse een overdekte, multifunctionele tennishal geprojecteerd. Op 16 november 2005 is hiervoor een aangepaste schets ingediend.

Doordat beide verenigingen verschillende plannen hebben ingediend, omdat er sprake was van meerdere grondeigenaren en verschillende belangen, is één integraal plan voor het gehele terrein Manger Cats niet echt van de grond gekomen. De gemeente benadrukte nogmaals het belang voor één integraal herinrichtingsplan, dat door alle belanghebbende én omwonenden wordt gedragen. Hierop heeft B&W in de vergadering van 29 november 2005 een Programma van Eisen vastgesteld als kader voor verdere planuitwerking van het terrein Manger Cats.

Naast een integraal inrichtingsplan is het van belang de toekomstige ontwikkeling en herinrichting van het gebied planologisch goed te regelen. Een adequate planologische regeling betekent immers duidelijkheid en deels rechtszekerheid voor omwonenden, gebruikers van het plangebied en de gemeente over de voorwaarden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

Naar aanleiding van het nieuwe Programma van Eisen heeft Vellekoop Architectuur, mRO maatschap voor Ruimtelijke Ordening BV te Amersfoort

gevraagd het bestemmingsplan vorm te geven. Het gemeentelijke Programma van Eisen dient als basis voor onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Vigerende plannen

Bestemmingsplan Driebergen-Noord

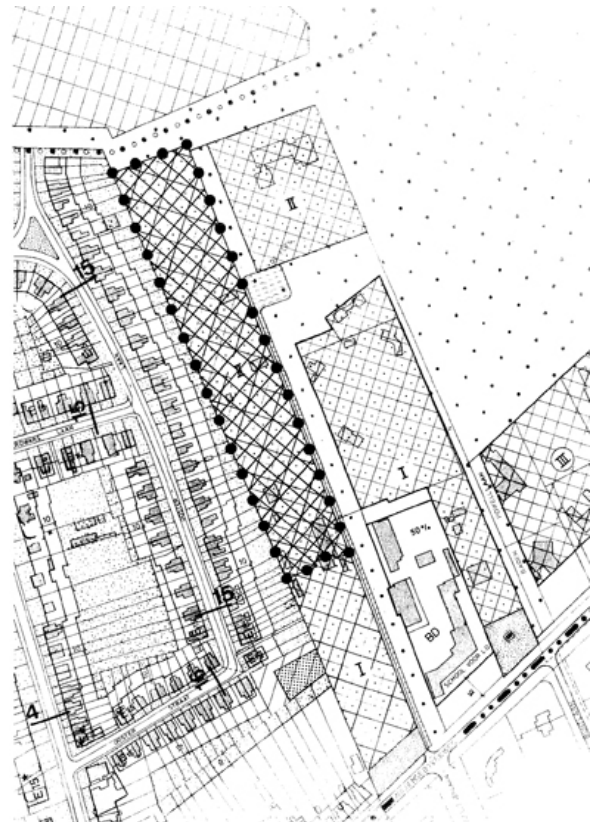
Het bestemmingsplan "Driebergen Noord", is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 31 augustus 1977. Het bestemmingsplan is vanaf 9 april 1981 onherroepelijk.

De locatie Manger Cats heeft in bovengenoemd plan de bestemming 'Sportterrein I en II'.

Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor sport en spel met de daartoe nodige gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, en voor erven, open terreinen en velden.

De gronden met de bestemming 'Sportterrein I' (de tennisvereniging) mogen voor maximaal 5% worden bebouwd, waarbij tevens maximaal 2 dienstwoningen mogen worden opgericht.

De gronden met de bestemming "Sportterrein II" (gronden schietvereniging) mogen voor maximaal 10% worden bebouwd. Op deze gronden mogen geen dienstwoningen worden opgericht. Aan de gronden met de bestemming "Sportterrein II", is echter goedkeuring onthouden door de Kroon.



Uitsnede bestemmingsplankaart Driebergen-Noord

Bestemmingsplan Driebergen-Noord-1982

Ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervolgens het bestemmingsplan "Driebergen-Noord-1982" als correctieve herziening van het bestemmingsplan "Driebergen-Noord" vervaardigd. Dit plan is vastgesteld op 26 augustus 1982 en goedgekeurd op 18 oktober 1983.

De gronden van de schietvereniging zijn aangeduid als 'Sportterrein II', als bedoeld in artikel 2.13 van de bijbehorende planregels. Het maximum bebouwingspercentage en de omschrijving van de bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij aangepast overeenkomstig de uitspraak van de Kroon. Concreet betekent dit dat de totale oppervlakte aan gebouwen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen maximaal 100% mag zijn. De hoogte van een gebouw mag maximaal 7 meter bedragen.

Afwijking t.o.v. vigerende bestemmingsplan

De beoogde herinrichting van de gronden van de schiet- en tennisvereniging, gecombineerd met circa 20 woningen is in strijd met artikel 2.13, lid 1, van genoemd vigerend bestemmingsplan. Naast de genoemde woningen voorziet de nieuwe ontwikkeling ook in een gebouwde voorziening ten behoeve van de tennisvereniging en een accommodatie voor de schietvereniging. In de nieuwe situatie zijn alle schietbanen conform de huidige strenge eisen volledig inpandig. Het plan voorziet ook in het realiseren van een goede ontsluiting van beide verenigingen en parkeervoorzieningen.

In het vigerende bestemmingsplan staat dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken ten dienste van de bestemming 'Sportterrein I en II'. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen de gegeven bouwvlakken. Ook afwijkende bebouwingshoogte en bebouwingspercentages zijn niet toegestaan.

Concreet betekent dit dat het nieuwe bestemmingsplan Manger Cats 2009 in hoofdzaak toegespitst is op het gebruik van de betreffende gronden, in dit geval gaat het niet alleen om de al toegestane sport functies maar ook om de woonfunctie. Voorts moet worden afgeweken van de ingetekende bouwvlakken, bebouwingspercentage en de bebouwingshoogte.

1.5 Opbouw van de toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

Hoofdstuk 4 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken (o.a.milieuaspecten) die betrekking hebben op het plan. De uitgangspunten en de toekomstige inrichting zijn vervolgens in hoofdstuk 5 verwoord.

Hoofdstuk 6 beschrijft de economische haalbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de plankaart en de planregels is opgenomen.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 3.1.1 Bro overleg uiteen.



De huidige open schietbanen



2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

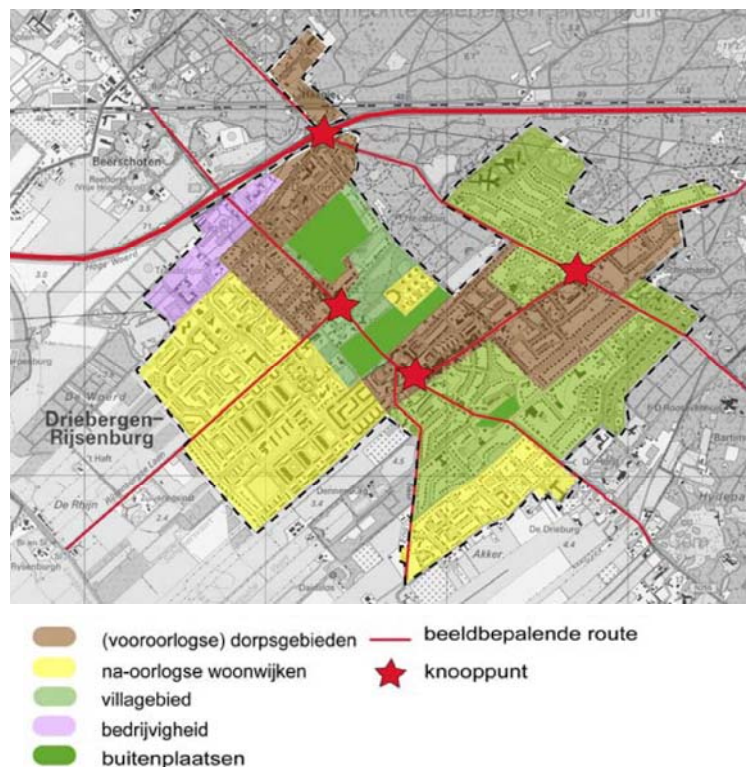
Navolgend hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van de gronden aan de Arnhemsebovenweg 275-279, het terrein Manger Cats.

Om een goed beeld te krijgen van het plangebied wordt in het kort een beschrijving van de kern Driebergen-Rijsenburg gegeven, waarna vervolgens wordt ingezoomd op de locatie Manger Cats. Aangezien er in de 'Haalbaarheidsstudie Arnhemsebovenweg 279-285 en omgeving' reeds een uitgebreide beschrijving van de bestaande situatie van het terrein Manger Cats is opgenomen, wordt deze in deze toelichting integraal overgenomen. Op basis van deze beschrijving is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld die bij de herontwikkeling van het terrein een belangrijke rol moet spelen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit PvE door B&W van de (voormalige) gemeente Driebergen-Rijsenburg in de vergadering van 29 november 2005 is vastgesteld als kader voor verdere planuitwerking van het terrein Manger Cats.

2.1 Kern Driebergen-Rijsenburg algemeen

De kern Driebergen-Rijsenburg ligt op de overgang van het boslandschap van de Heuvelrug naar het stroomrug- en kommenlandschap van het Kromme Rijn gebied. De bebouwde kom heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld vanuit historische wegenpatronen. De Hoofdstraat heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. De oorsprong van de dorpen is namelijk terug te leiden tot de plaats waar de Traaij en de Engweg op de Hoofdstraat (Driebergen) uitkomen en op de kruising van de Rijsenburgselaan / Diederichselaan met de Hoofdstraat (Rijsenburg). De Hoofdstraat en de Arnhemsebovenweg liggen daarbij evenwijdig aan de Utrechtse Heuvelrug en fungeren daarbij als interlokale verbindingen.

Door de aanleg van een reeks van indrukwekkende buitenplaatsen is de Hoofdstraat in velerlei opzichten de ruggengraat van Driebergen-Rijsenburg geworden én gebleven. In de 19e eeuw bleek de



Ruimtelijke hoofdstructuur kern Driebergen Rijsenburg, met ligging plangebied

Bron: Welstandsnota Driebergen-Rijsenburg, mei 2008

overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied namelijk goede uitgangspunten te bieden voor het stichten van buitens; welgestelde burgers waren de ongezonde stedelijke atmosfeer beu en werden aangetrokken door het fraaie landschap en de goede mogelijkheden voor de aanleg van romantische landschapstuinen. De buitenplaats Dennenburg is hier een goed voorbeeld van.

Vanuit de oorspronkelijke kernen Driebergen en Rijsenburg zijn de dorpen geleidelijk gegroeid en zijn er, op tamelijk willekeurige wijze, straten en wegen aan het historische wegenpatroon toegevoegd, deels voor arbeiderswoningen en bescheiden middenstandswoningen, deels voor landhuizen en villa's. Laatstgenoemden zijn vooral aan de noord- en oostkant van de kern Driebergen gelegen.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog is op deze wijze een verspreide stedenbouwkundige structuur ontstaan, met twee dorpskernen. De stedelijke ontwikkeling heeft zich de laatste decennia hoofdzakelijk in zuidwestelijke richting voltrokken. De wijk Hoenderdaal is de laatste (grootschalige) uitbreiding van Driebergen-Rijsenburg, waarbij de grens wordt bepaald door het waardevolle gebied Hooge Woerd.

2.2 Beschrijving locatie Manger Cats

2.2.1 Ruimtelijke situatie

De locatie Manger Cats ligt in het noordoostelijke deel van de kern Driebergen-Rijsenburg, aan de Arnhemsebovenweg. Doordat het gebied op de rand ligt van bestaand stedelijk gebied enerzijds en bestaand bosgebied anderzijds, heeft het een uitgesproken groen karakter. Direct grenzend aan de Arnhemsebovenweg is momenteel een tennisvereniging met 8 buitenbanen, een squashhal en een kantine aanwezig. Daarnaast, in noordoostelijke richting, is een schietvereniging met 4 (buiten)schietbanen (12 meter-, 25 meter- en 50 meter-baan), en een verenigingsgebouw gelegen, evenals bijbehorende gebouwen en parkeervoorzieningen.



*Luchtfoto plangebied en omgeving
Bron: Google earth.*

Aan de noordzijde van de locatie is een oudere woonbuurt gelegen met overwegend vrijstaande en half vrijstaande woningen, veelal op zeer diepe percelen. Aan de Arnhemsebovenweg zijn eveneens vrijstaande woningen gelegen, op ruime kavels. Het bestaande groen van het aangrenzende bos loopt daarbij als het ware door in de privé-tuinen. Het gebied wordt ontsloten door middel van een informeel weggetje langs de tennisbanen, evenwijdig aan de Welgelegenlaan, uitkomend op de Arnhemsebovenweg. De locatie wordt in het zuidoosten, parallel aan de Welgelegenlaan, begeleidt door de spreng het 'Lekkere Watertje' die van oudsher naar Landgoed Dennenburg stroomt. Het (open)bosgebied ten zuiden van het plangebied en de spreng, (tussen de spreng en de Baden Powelllaan) is intensief in gebruik door onder andere Scouting en de YMCA. In het scouting gebied zijn gebouwen aanwezig, open plekken en verharde oppervlakten waar onder andere (scouting)kampen worden gehouden en voorzieningen zijn opgenomen. Op de luchtfoto van Google earth zijn de gebieden aan weerszijde van het plangebied aangegeven.

2.2.2 Cultuurhistorische elementen¹

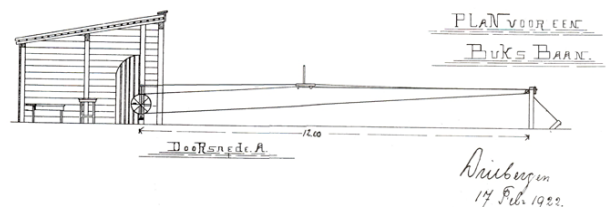
De tennisbanen worden in de volksmond ook wel de Manger Cats banen genoemd. Deze naam is ontleend aan een vermogende heer met de naam Manger Cats. De heer Cats woonde aan het begin van deze eeuw op de buitenplaats Dennenburg en later in de villa Sterrebosch. Zijn grote liefde voor het jagen leidde, in 1900, tot de oprichting van een schietvereniging op het terrein van Dennenburg. In 1915 werd een nieuwe schietbaan aan de Arnhemsebovenweg eveneens door hem financieel mogelijk gemaakt. Toen in 1934 een nieuwe schaatsbaan annex tennisbaan naast de schietbanen werd aangelegd trad Manger Cats wederom op als weldoener. Uit dankbaarheid werden de banen de Manger Cats banen genoemd.

De ligging van de bovengenoemde objecten vertoont een grote samenhang. Zij vormen een onderdeel van het gebied dat vroeger bij de buitenplaats Dennenburg hoorde. Enkele karakteristieke elementen zijn nu nog steeds terug te vinden in de structuur van Driebergen en in het plangebied.

Het belangrijkste element wordt gevormd door de spreng "het Lekkere Watertje". De spreng



¹ Haalbaarheidsstudie Arnhemsebovenweg 279-285 en omgeving (2001)



begint in het plangebied en loopt dan verder door via de Welgelegenlaan naar het park Welgelegen. Hiervandaan liep hij via de Hogesteeg naar de buitenplaats Dennenburg. De spreng heeft vroeger de vijverpartijen van Dennenburg van water voorzien. De spreng is tegenwoordig vrijwel continu watervoerend. Er is echter wel een grote onderhoudsvraag. In het gebied is de spreng nog duidelijk herkenbaar als een dieperliggende watervoerende lijn. Markant aan deze lijn is de zogenaamde sprengkop. Op deze plek komt het grondwater aan de oppervlakte wat zich uit in een kleine vijver. Deze vijver is omzoomd door oude rododendrons. Vanaf de buitenplaatsen en de landgoederen liepen vroeger schaapsdriften de woeste gronden op. Bij Dennenburg liepen ook twee paden de hoger gelegen gronden op. Deze lijnen, zoals de Welgelegenlaan parallel aan de spreng, zijn in het huidige straatbeeld nog steeds te herkennen. Ook nu nog kom je via deze paden in het achterliggende bosgebied terecht.

2.2.3 Landschappelijke waarden²

De beplanting bestaat uit een basis van grove den met langs de paden voornamelijk aanplant van eiken. De overige belangrijke boomsoorten zijn berk, Amerikaanse eik, beuk, acacia en douglas. Veel voorkomende zaailingen zijn Amerikaanse vogelkers en lijsterbes. Op de open plekken waar weinig betreding plaatsvindt, ontstaat in de diverse biotopen struikheide, brem, vingerhoedskruid, bosbes en diverse soorten varens.

Ter hoogte van de gebouwen van de schietbaan en tennisclub bevindt zich langs de westzijde een restant (7 stuks) van een oude beukenlaan.

Langs de Arnhemsebovenweg staat, ingeklemd tussen het hek van de tennisbaan en het geasfalteerde wandel/fietspad, een zestal oude groene beuken.



Op de kaart is de loop van het Lekkere Watertje duidelijk te zien. Op de middelste foto de sprengkop, onder het 'Lekkere Watertje' langs het clubgebouw en tennisbanen op Manger Cats

² Haalbaarheidsstudie Arnhemsebovenweg 279-285 en omgeving (2001)

Tennisbanen

Langs de ontsluitingsweg bevinden zich aan een zijde enkele berken en een ligusterhaag tegen het hek.

Aan de andere zijde in het steile talud van de spreng staat een aantal grote douglassen en verder de al genoemde bomen die in het gehele terrein voorkomen. Van de 6 dikke beuken langs de Arnhemsebovenweg is er een hol.

Schietterrein

Op het vlakke terrein bij de ingang bevindt zich het restant van een beukenlaan (groene beuk).

Op dezelfde hoogte in het terrein staan aan de achterzijde van het gebouw van de schietvereniging langs het talud van de spreng nog 4 groene beuken van dezelfde leeftijd.

Afgezien van de sierbeplanting bij het gebouw, bevindt bijna alle overige beplanting zich op de opgeworpen dijken rond de schietbanen. Deze aarden wallen doen dienst als kogelvangers.

In de taluds tegen de achtertuinten van de Oosterlaan staan groepsgewijs enkele grote beuken, eiken en acacia's, die mits de taluds gehandhaafd blijven, in de toekomst een goede afscherming met de woningen kunnen geven.

Verder zijn de wallen, voor zover intact, redelijk dicht begroeid met zaailingen van grove den, eik, berk, Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers met af en toe groene beuk, esdoorn, lijsterbes en krent.

Plaatselijk staan enkele zeer karakteristieke vaak dubbelstammige bomen in of tegen de taluds aan.

Op weinig betreden plaatsen ontstaan in korte tijd zeer rijke begroeiingen (zie voorgaande).

In de dierenweide ten noorden van het schietterrein staan voornamelijk grove dennen met een drietal grotere eiken.

Wandelpad langs spreng

Langs dit pad is een onregelmatige laanstructuur van voornamelijk eiken plaatselijk aan beide zijden van het pad. Verder treffen we enkele beuken en berken aan en ter hoogte van de dierenweide een enkele larix, douglas, Amerikaanse eik en linde.

In de berm ter hoogte van de bebouwing van de school staan enkele grotere eiken,



*Met vereende krachten komt de aardwal gereed.
Opname zomer 1915.*

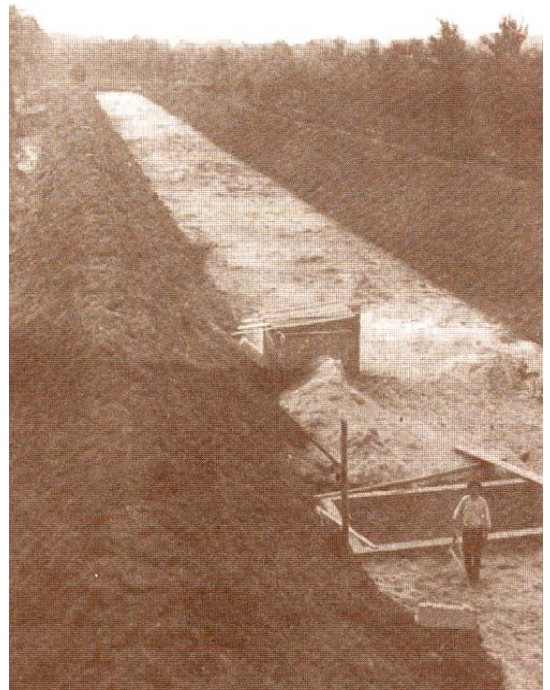


Beplanting op opgeworpen dijken rond de schietbaan

esdoorns en Amerikaanse eiken en verder hazelaar, krent, esdoorn, berk en douglas. Ter hoogte van de scoutingterreinen gaat de begroeiing op een natuurlijke wijze over in de nader te omschrijven bosbegroeiing. Ter hoogte van de sprengkop komt een aantal grotere acacia's voor. De sprengkop vormt een apart gebiedje, met in de taluds hoge rododendronbeplanting welke plaatselijk overgroeit dreigt te worden door Amerikaanse vogelkers en acacia.

De bosdelen van het plangebied vormen functioneel gezien een geheel met de omringende bossen.

Voor de bosstrook langs het Lekkere watertje is van grote waarde, vanwege zeer oude loofbomen met rijke bosflora, vogel- en vleermuisfauna en een oude sprengenbeek met bijzondere flora. De begroeiing langs van de sprengenbeek is voor de directe omgeving van zeer grote waarde, omdat het water en oud loofbos toevoegt.



De bouw van de buitenschietsbaan

De bosstrook langs de sprengenbeek ter hoogte van het tennisveld is sterk beïnvloed en beklemd door het tennisveld. Gravel is deels al in het beektalud aanwezig. Dit devalueert de natuurwaarde ter plaatse.

Het Lekkere watertje is echter in de huidige situatie nagenoeg drooggevalen. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door het nabij gelegen drinkwaterpompstation (juist ten noorden van het terrein). Het is bijna vanzelfsprekend gewenst om weer een stromend beekje te ontwikkelen.

In hoofdstuk paragraaf 4.7 Flora- en Faunawet wordt hier nader op ingegaan.



Huidige tennisvelden

3 BELEIDSKADER

Op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, een rol speelt. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het plangebied Manger Cats binnen de kern Driebergen-Rijsenburg, maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio de nadruk ligt op herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

Aangezien het plangebied binnen de stedelijke (rode) contour van de kern Utrechtse Heuvelrug ligt zijn overige, belangrijke natuur- en landschapswaarden, alsmede beschermde gebieden (Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden) niet in het geding.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan een aandachtspunt.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent dat bij herstructurering van bestaand gebied een zodanige inrichting wordt gekozen dat afwenteling van eventuele problemen met (grond)waterkwaliteit of waterkwantiteit op de omgeving wordt verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd.

In hoofdstuk 4.3 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

3.1.2 Flora- en Faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden. Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische

erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *"De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoel in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten"*.

Het plangebied ligt in een niet gekarteerde zone op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW). Er zijn geen gegevens beschikbaar over bodemkundige en geologische opbouw. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

Wel heeft de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in of nabij (< 500 meter) het plangebied geen archeologische monumenten bekend.

3.1.4 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

Milieuaspecten spelen een steeds belangrijkere rol in het ruimtelijk ordeningsproces. Vooral de luchtkwaliteit en de externe veiligheid hebben de laatste tijd volop in de belangstelling gestaan.

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt op deze aspecten nader ingegaan.

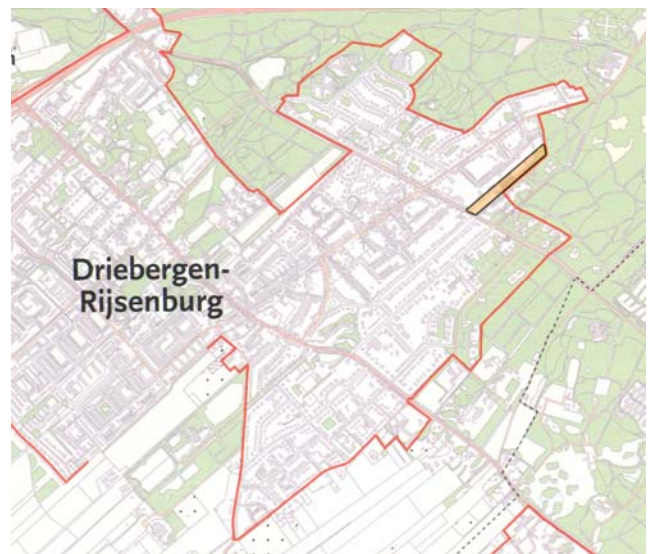
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidslijn Wro Provincie Utrecht

Van belang is ondermeer de vigerende Beleidslijn nieuwe Wro van de Provincie Utrecht, vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht op 23 juni 2008 en de 'Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro', vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 11 november 2008. Daarin is vastgelegd dat er een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan zal plaatsvinden naar een Wro-conforme Structuurvisie. Hierna is het beleid verwoord zoals dat in het Streekplan is opgenomen.

In dit plan ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied, waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen. Het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht wordt derhalve voor een belangrijk deel geleid door het principe van 'beheerste groei'. Door dit principe wordt de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimten door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk vermeden. Daarnaast is het beleid van de provincie erop gericht om "(.....) de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Daarnaast is onze ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig hebben wij dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren".

Bovenstaande geldt tevens voor het plangebied in deze ruimtelijke onderbouwing, aangezien de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve binnen de rode



Kernkaart (rode contour) Driebergen Rijnsenburg, met ligging plangebied
Bron: Beleidslijn Wro Provincie Utrecht



Plangebied Manger Cats grenzend aan de EHS
Bron: Beleidslijn Wro Provincie Utrecht

bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

Het aangrenzende bosgebied is onderdeel van het natuurgebied de Utrechtse Heuvelrug, een belangrijk samenhangende en aaneengesloten netwerk van bestaande natuur. Dit bosgebied is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zoals van bijgaande figuur is af te leiden maakt het gebied Manger Cats geen deel uit van de EHS.

Hoewel het plangebied buiten de EHS valt is voor projecten nabij EHS gebieden ook het "nee tenzij" principe van toepassing. In de toelichting is beschreven waarom verstoring op het aangrenzende EHS gebied vanuit het plangebied voldoende is afgeschermd. Zie ook hoofdstuk 4 'Randvoorwaarden, onderzoek en milieuaspecten' onder 4.7 Flora en Faunawet.

3.2.2 Waterhuishoudingsplan 2005-2010

Het provinciale Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (vastgesteld op 3 december 2004) gaat in op de wijze waarop en hoe in de provincie Utrecht omgegaan moet worden met waterbeheer. Het beleidsprogramma is onder andere gericht op een betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ordening.

Onderzocht wordt op welke manier duurzaam waterbeheer bevorderd kan worden in vooral bestaand stedelijk gebied. Daarbij is water niet alleen een beperkende factor, er zijn juist ook kansen om door meer open water een aantrekkelijke leefomgeving en attractieve woonmilieus te realiseren.

Voor duurzaam stedelijk waterbeheer gelden de volgende beleidslijnen die beschouwd moeten worden als een inspanningsverplichting. Alleen in uitzonderingsgevallen kan met een goede argumentatie en in overleg met de waterbeheerder hiervan worden afgeweken:

- bij aanleg van stedelijk gebied mogen de piekafvoeren niet toenemen, maar mag ook geen wateroverlast optreden;
- bij aanleg van stedelijk gebied mag de vraag naar inlaatwater in de zomer niet toenemen;
- bij nieuwbouw moet de bestaande grondwaterstand gehandhaafd blijven;
- bij het vasthouden (al dan niet in de bodem) of bergen van water in en om de stad moet aan de geldende normen voor waterkwaliteit en waterkwantiteit voldaan worden.

Welke oppervlakte nodig is voor maatregelen ten behoeve van het stedelijk waterbeheer hangt af van vooral het percentage verhard oppervlak, de bodemsamenstelling en de drooglegging. Meestal beslaat deze behoefte vijf tot twintig procent van de oppervlakte van het gebied; deze behoefte wordt in overleg met de waterbeheerders vastgesteld. De wateropgave wordt tegelijk met de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 onder 4.3 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op het aspect cultuurhistorie is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren – Hoofdnota Cultuurhistorische Hoofdstructuur en Beleidsvisie van de provincie Utrecht' (december 2002). Hierin is aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van de cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

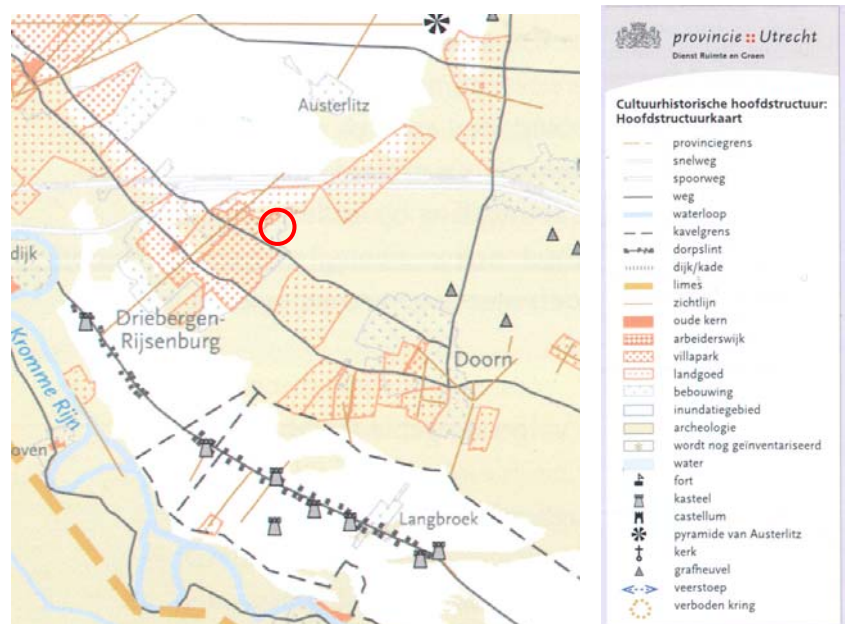
Onder de CHS worden vooral gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's. Het stuwwallandschap van de Utrechtse Heuvelrug bezit namelijk een grote diversiteit aan cultuurhistorische kwaliteiten. De overgang van het boslandschap van de Heuvelrug naar het stroomrug- en kommenlandschap van het

Kromme Rijn gebied is hier de oorzaak van. Deze diversiteit, vaak grotendeels aan het oog onttrokken door de dichte bebossing, wordt in de bovengenoemde nota in verschillende thema's ondergebracht. Voor Driebergen-Rijsenburg zijn vooral de thema's 'archeologische waarden' en 'structuren en complexen' van belang.

De archeologische waarden, die gedeeltelijk nog onbekend zijn, liggen vooral op de flanken van de Heuvelrug met op de zuidelijke gradiënt (Gradiënt Heuvelrug-Kromme Rijn) een concentratie van zeer uiteenlopende overblijfselen, zoals grafheuvels en velden, laat-Romeinse en vroeg-middeleeuwse nederzettingsterreinen (esdorpen en engen), sporen van oude wegen, etc.

Onder structuren en complexen worden onder andere de buitenplaatsen en villaparken uit de negentiende en vroege twintigste eeuw verstaan, zoals buitenplaats Dennenburg en de villaparken in het noorden en oosten van Driebergen.

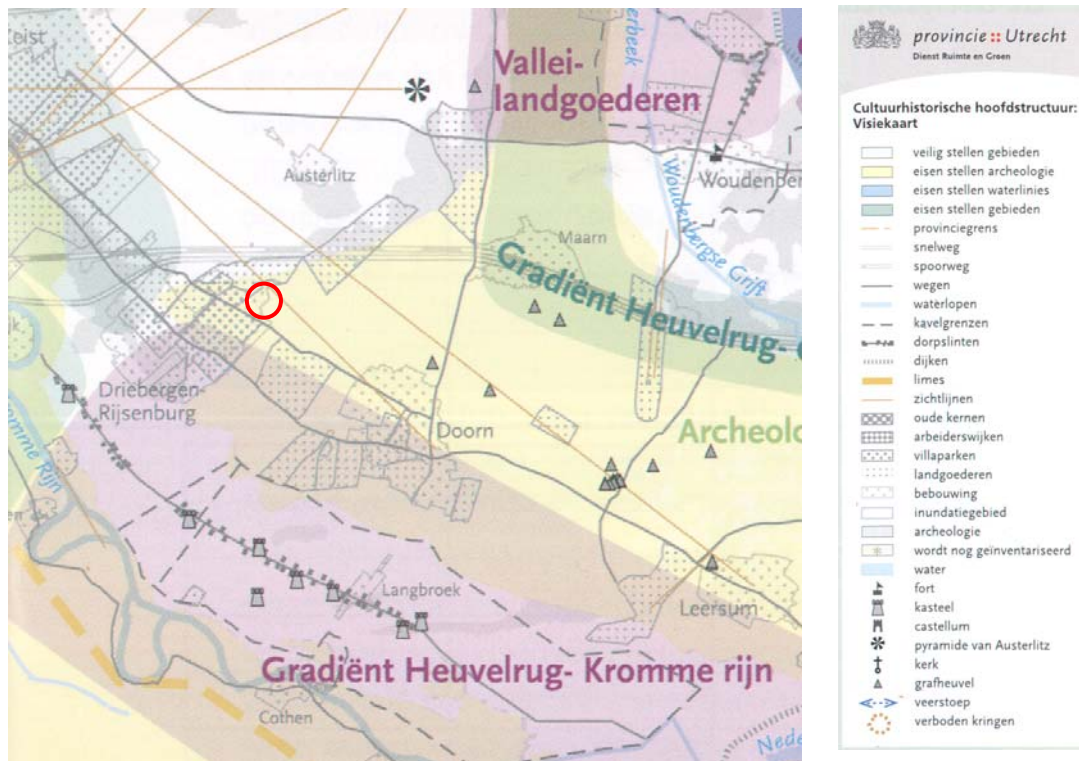
De belangrijkste beleidslijn voor het plangebied is 'eisen stellen aan archeologie' (zie bijgaande figuur). Dit betekent dat verwachtingen over



Hoofdstructuurkaart Cultuurhistorische hoofdstructuur, met ligging plangebied

Bron: nota 'Niet van Gisteren', provincie Utrecht

archeologische waarden geïnventariseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht moeten worden. Bij planvorming en activiteiten die betrekking hebben op de bodem moet daarom een archeologische toets plaatsvinden. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.



Visiekaart Cultuurhistorische hoofdstructuur, met ligging plangebied
Bron: nota 'Niet van Gisteren', provincie Utrecht

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota Wonen

Het woonbeleid van de gemeente is opgenomen in de 'Nota Wonen' (februari 2002). In deze visie, met een planperiode van 10 jaar, is aangegeven voor welke doelgroepen vooral gebouwd moet worden. De doelstelling is dat de bevolkingsopbouw van de kern Driebergen-Rijsenburg in 2010 ongeveer gelijk moet zijn aan die van 2000. Gezien de vergrijzing en ontgroening van de bevolking betekent dit dat voldoende woningen voor jongeren/starters gebouwd moeten worden. Geschat wordt dat 30 tot 50 woningen op jaarbasis nodig zijn om te voldoen aan de kwantitatieve woningbehoefte.

In de Nota Wonen is aangegeven dat de druk op de woningmarkt groot is. Dit uit zich in hoge verkoopprijzen in de koopsector en relatief lage slagingskansen in de huursector. De gemeente streeft daarom naar uitbreiding en differentiatie van de woningvoorraad. Volgens het

woningbouwprogramma uit de Nota Wonen zou de locatie als volgt ingevuld moeten worden:

- 8 of 9 huurwoningen (een substantieel deel daarvan goedkoop);
- 3 appartementen (goedkope koop);
- 5 appartementen (dure koop);
- 7 grondgebonden woningen (goedkope koop);
- 10 grondgebonden woningen (dure koop).

Het voorliggende bouwplan past niet binnen deze verdeling. In de Nota Wonen zijn de woning aantallen (33) gebaseerd op het gegeven dat de tennisbanen worden verplaatst en dat de vrijgekomen ruimte voor woningbouw beschikbaar is. In de onderhavige verkaveling worden de tennisbanen gerenoveerd en is alleen het middengebied beschikbaar voor de woonfunctie. In het onderhavige plan zijn maximaal 19 woningen opgenomen waarvan 4 appartementen. De woningen vallen binnen de groep 'dure koop'. De bebouwing van de schietvereniging bevindt zich achter op het terrein.

Met de gemeente is overeengekomen dat de investeringen t.b.v. behoud en het herstructureren van het tennispark en de nieuwe huisvesting van de schietvereniging een sociaal maatschappelijk doel dienen. De plicht om goedkopere woningen te bouwen is hiermee gecompenseerd. Mocht in de toekomst het tennispark alsnog worden verplaatst dan kan de vrijkomende ruimte alsnog worden aangewend voor woningbouw in het goedkopere marktsegment.

Het onderhavige bestemmingsplan is ontwikkeld op deze Nota Wonen. Inmiddels heeft de Raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in april 2008 de Woonvisie vastgesteld voor de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour

3.3.2 Nota Inbreidingslocaties

Omdat rondom de kern Driebergen-Rijsenburg een bebouwingscontour is getrokken (zie paragraaf 5.1.1) waarbuiten in principe niet gebouwd mag worden, kan nieuwe woningbouw in beginsel alleen op inbreidingslocaties plaatsvinden. In dit kader heeft de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Driebergen-Rijsenburg op 18 september 2003 de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld.

Het doel van deze nota was enerzijds het in beeld brengen van locaties die in de komende 10 jaar voor verdichting in aanmerking komen, anderzijds biedt de nota een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de meest kansrijke locaties. Onderhavig plangebied ('locatie A1, Manger Cats e.o.') is als één van die locaties aangewezen.

In bovengenoemde nota is aangegeven dat voor de betreffende locatie het "creëren van een bossfeer" uitgangspunt is. Dit betekent zoveel mogelijk behoud van de bestaande groenelementen en bescherming van de spreng. In de nota is voor het gebied een voorstel opgenomen met een gevarieerd woningbouwprogramma waar in totaal 41 woningen zijn geprojecteerd. Tevens wordt uitgegaan van een ondergrondse schietbaan, een vijftal tennisvelden en een gezamenlijk clubhuis voor de schiet- en tennisvereniging.

3.3.3 Groenbeleidsplan Driebergen-Rijsenburg 2000

Het beeld van het openbaar groen in Driebergen-Rijsenburg is het visitekaartje van de gemeente en onder andere van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Om dit groene beeld te behouden en te versterken heeft de gemeente een 'groenbeleidsplan' opgesteld, dat als basis geldt voor diverse beheer- en ontwikkelingsplannen. In dit plan, een visie voor de komende 20 jaar, zijn randvoorwaarden opgesteld voor de aanleg van 'groen'. Bij nieuwbouw staat het behoud van bomen voorop.

In het Groenbeleidsplan worden verschillende ecologische verbindingzones aangegeven die behouden moeten blijven. Eén van deze zones sluit aan op het plangebied. Het gebied moet daarom een zogenaamde 'bossfeer' uitstralen, zoals ook genoemd in de Nota inbreidingslocaties.

Een duidelijke visie op de 'groene inrichting' moet in het stedenbouwkundige plan geïntegreerd worden.

Daarnaast wordt het belang van de verschillende landgoederen en buitenplaatsen met hun beeldbepalende context benadrukt. Er wordt aangegeven dat herstel en behoud van deze structuren van groot belang is voor de identiteit van Driebergen-Rijsenburg. Het sprengensysteem dat bij deze landgoederen en buitenplaatsen hoort, speelt hierbij een belangrijke rol en moet ook worden behouden en waar nodig worden hersteld.

3.3.4 Welstandsnota

Bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hiertoe heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug op 27 mei 2008 de 'Welstandsnota Utrechtse Heuvelrug 2008' vastgesteld.

Deze nota heeft een gebiedsgerichte benaderingswijze, waarin de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente zijn vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

Het plangebied valt binnen het gebied 'Vooroorlogs dorpsgebied', waarvoor een 'reguliere toets' geldt.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat bouwwerken dienen te passen binnen de voor dit gebied geformuleerde welstandscriteria.

4 RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN

4.1 Geluidsaspecten

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Vanaf 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden met een andere dosismaat voor (wegverkeers)lawaai, namelijk de L_{den} in plaats van de Letmaal.

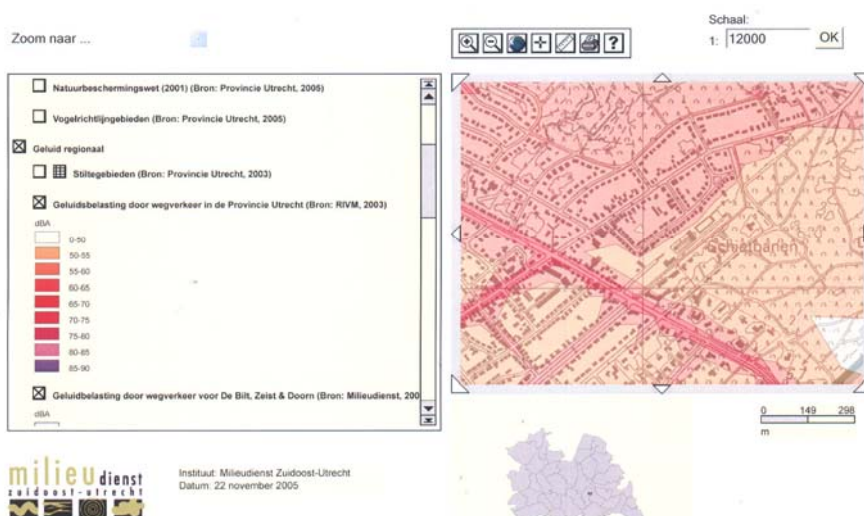
Over het algemeen geldt dat, daar waar sprake is van een nieuwe ontwikkeling, rekening gehouden moet worden met de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is voor wegverkeer opgenomen dat de geluidbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in principe niet hoger mag zijn dan L_{den} 48 dB (de voorkeurgrenswaarde).

Middels onderzoek moet de te verwachten geluidbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van relevante wegen inzichtelijk worden gemaakt.

Aangezien het te ontwikkelen terrein aan de Arnhemsebovenweg ligt, een tweebaansweg waar ter plaatse een maximum snelheid van 50 km/u geldt, betekent dat er sprake is van een aandachtsgebied van 200 meter, gemeten vanuit het hart van de weg.

Het ontwikkelingsplan Manger Cats voorziet in een negentiental woningen. De woningen zijn globaal midden op het terrein gesitueerd. De afstand vanaf de Arnhemsebovenweg tot aan de eerste nieuw te bouwen woning is minder dan 200 meter. De meest westelijke woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Arnhemsebovenweg. Uit berekeningen van de Milieudienst Zuid Oost Utrecht volgt dat de voorkeurswaarde in de Wet geluidhinder (L_{den} 48 dB) ten gevolge van de verkeersbewegingen op de Arnhemsebovenweg, niet wordt overschreden.

Geoloket Milieudienst Zuidoost-Utrecht: Geluid & Lucht



Overige nabijgelegen wegen zijn 30 km/h wegen met een beperkte verkeersintensiteit. Deze wegen hebben geen geluidszone zodat toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. De geluidbelasting is lager dan L_{den} 48 dB

4.2 Bodem

Krachtens de Woningwet kunnen er op de onderhavige locatie alleen woningen worden gebouwd als bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om voor woondoeleinden te gebruiken (niet vervuild of gesaneerd). In het kader van het omzetten van de bestemming naar een woonbestemming moet uit een indicatief bodemonderzoek blijken dat er op voorhand geen aanwijzingen zijn die duiden op ernstige bodemverontreiniging. Zijn er wel aanwijzingen voor mogelijke verontreiniging dan moet nader bodemonderzoek plaatsvinden. Indien uit dat nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is, kan er alleen woningbouw plaatsvinden als de bodem gesaneerd wordt. In dat geval dient in de planologische regeling inzicht te worden gegeven op welke wijze de kosten voor bodemsanering zullen worden gedragen.

Op 25 september 2001 is door DHV Milieu en Infrastructuur BV een oriënterend onderzoek naar de bodemkwaliteit van het perceel Arnhemsebovenweg 279 verricht. De resultaten zijn beschreven in het rapport 'Oriënterend onderzoek, ISV-gebied nr.1, Arnhemsebovenweg 279 (registratienummer RA-MN20012773).

In het kort worden hieronder de conclusies weergegeven.

Uit historisch onderzoek is gebleken dat er een oriënterend onderzoek ter plaatse van zes verdachte deellocaties noodzakelijk is. Een locatie wordt als verdacht aangemerkt als er een verdenking voor bodemverontreiniging bestaat die tot op heden niet of onvoldoende feitelijk is onderzocht. De verdachte deellocaties zijn:

- 1 voormalige schietbaan;
- 4 schietbanen;
- aarden wallen.

Opgemerkt wordt dat de vijf schietbanen als afzonderlijke deellocaties zijn onderzocht, maar gezamenlijk bijna het gehele terrein bestrijken.

Uit het oriënterend onderzoek blijkt dat ter hoogte van de oostelijkste schietbaan (deellocatie 5) een overschrijding van de interventiewaarde voor lood is aangetoond. Hoogstwaarschijnlijk is de gehele bovengrond van deze schietbaan verontreinigd, dit betreft in totaal een oppervlak van 250 m².

Ervan uitgaande dat 50% van het ommuurde terrein ernstig verontreinigd is over een laagdikte van circa 25 centimeter, gaat het om circa 30 m³ ernstig met lood verontreinigde grond. Er is dan ook waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Om de ernst en de omvang van de verontreiniging vast te stellen is het nodig

Dat ter plaatse van schietbaan V nader onderzoek plaatsvindt naar de verspreiding van de aangetroffen matige tot sterke verontreiniging met lood in de bovengrond. Daarnaast moet aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd, omdat tijdens het oriënterend bodemonderzoek enkel is geanalyseerd op zware metalen.

De resultaten van het onderzoek ter plaatse van de voormalige schietbaan, de overige bestaande schietbanen en de aarden wallen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend nader onderzoek. Deze locaties behoeven niet meer als verdacht te worden aangemerkt.

4.3 Waterparagraaf

Het wateraspect in ruimtelijke plannen neemt een steeds belangrijkere plaats in. De overheid ziet er op toe dat in de afweging en de ontwikkelingen die binnen de ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt, de waterhuishouding wordt meegenomen. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht en een klein deel van de provincie Zuid-Holland. Het waterschap draagt hiermee de zorg voor de kwaliteit en kwantiteit van de oppervlaktewateren en voor de waterkeringen in het beheersgebied.

Beleid

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het 'Waterbeheersplan 2003-2007'. In dit plan staan uitgangspunten voor het waterbeheer tot 2007, met een doorkijk naar 2015, beschreven.

Hieruit blijkt dat het hoogheemraadschap het waterbeheer in de toekomst weer sterker wil richten op ruimtelijke en brongerichte maatregelen.

De gewenste veranderingen in het waterbeheer zullen vooral gestalte krijgen in de vorm van meervoudig ruimtegebruik van water. De belevingswaarde van water, met name in stedelijke gebieden, is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

In een groot deel van het beheersgebied, zijn de knelpunten met betrekking tot wateroverlast relatief kleinschalig en over het algemeen niet ernstig.

Bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt het waterschap betrokken indien dit kansen biedt om het stedelijk watersysteem te verbeteren. Bij ingrepen in het stedelijk gebied van beperkte omvang draagt de gemeente er zelf zorg voor dat, aan de hand van een checklist, relevante wateraspecten worden meegenomen.

Voor het deelgebied Utrechtse Heuvelrug, waaronder de kern Driebergen-Rijsenburg, geldt dat het waterschap een forse impuls wil geven aan het afkoppelen van verhard oppervlak. Tevens wordt gestreefd naar het benutten van schone kwel aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug, in plaats van het onmiddellijk te laten vermengen met kwalitatief aanzienlijk minder goed water.

Waterplan Heuvelrug

Op 21 november 2005 hebben de gemeenteraden van de (voormalige) gemeenten Driebergen-Rijsenburg, Leersum, Doorn en Amerongen het 'Waterplan Heuvelrug' vastgesteld.

In dit plan wordt voor de komende 15 jaar een duidelijk beleid uiteengezet voor het beheer van het stedelijk water. In het Waterplan wordt inzicht gegeven welke maatregelen voor het watersysteem op korte termijn mogelijk en noodzakelijk zijn, om een ecologisch gezond en veilig functionerend watersysteem te krijgen.

In het Waterplan zijn de navolgende aandachtspunten in het stedelijk gebied weergegeven:

- herstel van de natuurlijke waterhuishouding;
- voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en "stedelijke" activiteiten;
- zichtbaar water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwde gebied.

De maatregelen die in het stedelijk gebied derhalve nodig zijn, betreffen het saneren van riooloverstorten, de aanpak van diffuse bronnen en het afkoppelen van straat- en dakoppervlak van het riool.

Herstel sprengen Utrechtse Heuvelrug

In opdracht van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is door AquaSense in november 2005 het rapport "Herstel sprengen Utrechtse Heuvelrug" opgesteld. Dit rapport is een onderzoek naar de mogelijkheden voor herstel van een vijftal sprengensystemen op de Utrechtse Heuvelrug, waaronder het sprengsysteem Dennenburg, met bronvijver 'De Fles' en het traject Lekkere Watertje.

Het rapport beschrijft uitgebreid het betreffende sprengsysteem (o.a. cultuurhistorie, hydrologie, flora en fauna, beheer en onderhoud). Op basis van deze beschrijving worden knelpunten opgesomd en worden tevens herstelmaatregelen voorgesteld, zoals het vernieuwen van beschoeiing, het verwijderen van blad en slib en het uitdunnen van de houtwal.

Gemeentelijk Afkoppelplan Driebergen³

Op basis van milieutechnische aspecten is een eerste afweging gemaakt welk verhard oppervlak voor afkoppeling in aanmerking komt. Het betreft hier 'onverdachte verharde oppervlakken' waarbij het afstromende hemelwater niet verontreinigd is door stoffen zoals zware metalen, organische microverontreinigingen of oliën. De status 'verdacht' of 'onverdacht' is gebaseerd op de volgende criteria:

- verkeersintensiteit;
- bestemming (bijvoorbeeld een druk bezocht parkeerterrein);
- type verkeer dat gebruik maakt van de wegen c.q. terreinen (bijvoorbeeld ontsluitingswegen richting industrieterreinen).

³ Oranjewoud (2003), Gemeentelijk Afkoppelplan Driebergen

Wateraspecten

De beoogde herinrichting voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het Waterschap: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat er geen verslechtering van de waterhuishouding plaats zal vinden. In het gebied is geen ruimte om extra oppervlaktewater te realiseren. Van belang is dat het graven van een verlaging etc. t.b.v de waterberging geen zin heeft, aangezien de grondwaterstanden ter plaatse te laag zijn. Van veel groter belang is het herstel van de (watertoevoer van de) Spreng. De huidige onderhoudssituatie van de Spreng laat te wensen over. Met de beoogde herinrichting kan en zal de inrichting van de Spreng worden hersteld. De oever en bodem etc zal geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Indien sprake zal zijn van een verhoging van de grondwaterstanden in de directe omgeving kan de Spreng weer haar oorspronkelijke functie vervullen.

Het plangebied grenst in het noorden aan een perceel ten behoeve van het waterwingebied van het Waterleidingbedrijf Midden Nederland, met het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarszone (zie bijgaande figuur). In de Verordening grondwaterbescherming provincie Utrecht 1988 en het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan wordt een aantal activiteiten verboden (waaronder het oprichten van woningen) in respectievelijk de waterwingebieden en de



grondwaterbeschermingsgebieden. Aangezien het plangebied net buiten de bovengenoemde gebieden ligt, heeft dit geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

Overige wateraspecten in het plangebied

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes. Het plan voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert niet een vergroting van het oppervlaktewater, maar wel in het herstel van de Spreng voor zover gesitueerd in het plangebied.
Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren).
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft deels bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
Volksgezondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In de omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig, uitgezonderd de Spreng. De kwaliteit van geïnfiltreerd hemelwater moet wel voldoen aan bepaalde eisen.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied of ligt niet naast een infiltratiegebied.
Verdroging/Kwel	Ja	Er is mogelijk sprake van verdroging.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) zijn toegekend. Of nieuwbouw nabij HEN en/of SED wateren.
Inrichting en Beheer	Nee	Naast / in / nabij het plangebied bevinden zich geen wateren die in beheer zijn bij het waterschap. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Het verharde en het bebouwde oppervlakte van Manger Cats is in de volgende tabel weergegeven. De oppervlakte van de gegeven oppervlakte verkeer en verharding is inclusief verharding tennisvelden. Van de nieuwe situatie is 1200m² ondergrondse en met grond/bos afgedekte bebouwing in mindering gebracht van het bebouwingsoppervlak. De oppervlakte maten zijn ca. maten.

Manger Cats

bestemming	bestaand	nieuwe situatie	
Verkeer verharding	8200 (a)	8600 (c)	1
Bebouwing	2200 (b)	4800 (d)	2
Water	1270	1270	3
Groen en Tuin	14330	11330	4

Netto toename bebouwing/verharding = c + d – a + b = ca 3000 m²

- Totaal verharding (1+2) = 13400 m²
- Totaal groen (4) = 11330 m²
- Totaal open water (3) = 1270 m²
- Totaal plangebied = ca. 26000 m²

Aandeel verharding + bebouwing in het plangebied is ca. 51 % (was ca. 40 %).

Aandeel groen in het plangebied is ca. 44 % (was ca. 55%).

Het aandeel open water in het plangebied is ca. 5 % (was ca. 5 %).

Gescheiden afvoer systemen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater is wenselijk. Hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen daarom gescheiden te worden. In verband met de diepe grondwaterstand en de goed doorlatende zandige bodem kan door overtollig hemelwater te infiltreren verdroging van de omgeving eventueel worden tegen gegaan.

In het plangebied zal het hemelwater niet worden afgevoerd via het riool. De volgende volgorde wordt gehanteerd: water zoveel mogelijk vasthouden/hergebruiken, vervolgens het overtollige water tijdelijk bergen/infiltreren en in de laatste plaats het afvoeren van water. In het plan wordt het hemelwater van daken en openbaar terrein geïnfiltreerd in de bodem. Dit is goed mogelijk door gebruik te maken van grindkoffers of oppervlakte berging zoals poelen, vijvers en of greppels. Vervolgens kan overtollig water bij langdurige regenval over de oppervlakte het Lekkere Watertje instromen. Hiertoe kan in de inrichting van de openbare ruimte voorzieningen worden getroffen.

Ter verbetering van de kwaliteit van het grondwater wordt het project gerealiseerd met duurzame, niet uitlogbare bouwmaterialen. In het bouwplan wordt tevens rekening gehouden met een gescheiden rioolstelsel. Hoewel op dit moment geen gescheiden rioleringssysteem in de wijk aanwezig is, is de nieuwe ontwikkeling wel uitgerust met een gescheiden systeem. Te zijner tijd kan aansluiting op een nieuw gescheiden rioleringssysteem van de gemeente plaatsvinden. Het gescheiden afvalwater van de gebouwen wordt vooralsnog aangesloten op het bestaande gemengde riool.

4.4 Besluit externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden.

Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid

Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

- de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt;
- en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

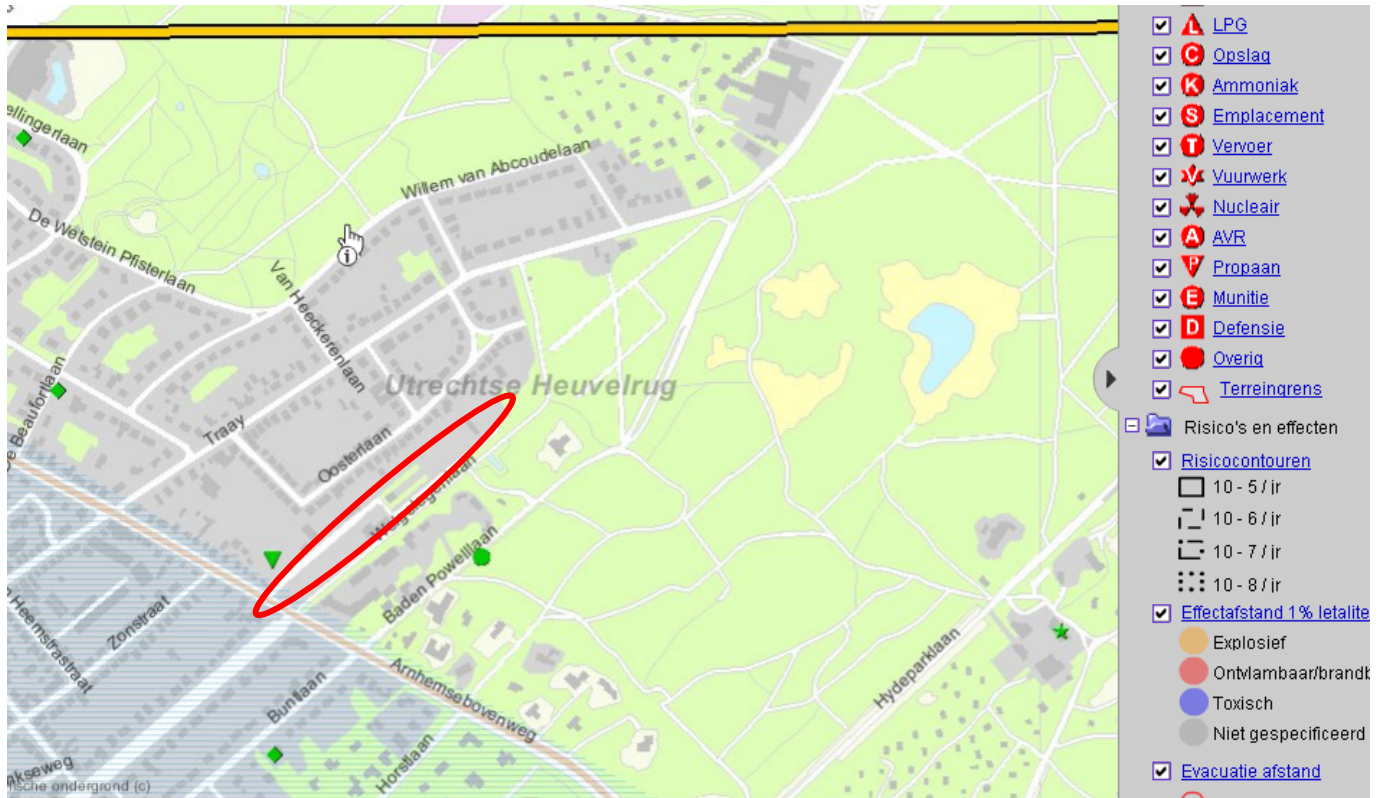
De risicokans wordt uitgedrukt in contouren PR 10-5 of PR 10-6.

Externe veiligheid in relatie tot plangebied

Voor de locatie Manger Cats kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied.

Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.



Risicokaart omgeving plangebied
Bron: Provincie Utrecht

4.5 Wet luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de herinrichting van het terrein 'Manger Cats' mogelijk. Het plan omvat 7 (wedstrijd) tennisbanen met clubgebouw en 18 parkeerplaatsen, maximaal 15 grondgebonden woningen en 4 appartementen en de accommodatie voor de schietvereniging en parkeervoorzieningen.

Op voorhand is niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt. Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervoor is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', verder te noemen het 'Besluit NIBM' door de rijksoverheid opgesteld.

Besluit NIBM

Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $0,4 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . De Nederlandse overheid verzoekt de EU momenteel om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal onder andere de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde (zie ook artikel 2, lid 2, Besluit NIBM).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de

- 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% grens (en op termijn de 3% grens) voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

1% criterium: minder dan of gelijk aan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Zoals reeds aangegeven omvat het project, naast de tennisbanen met clubgebouw en accommodatie voor de schietvereniging met bijbehorende parkeervoorzieningen, 15 grondgebonden woningen en 4 appartementen. Op basis van deze gegevens blijkt dat het plan ruim onder de 1% NIBM-grens (voor een plan met woningen bij 1 ontsluitingsweg) ligt, zodat in principe geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het (recente) verleden is echter reeds een luchtkwaliteitonderzoek opgesteld voor het project Manger Cats. Uit dit onderzoek, volledigheidshalve opgenomen in de bijlage van deze plantoelichting, blijkt dat de grenswaarden van de jaargemiddelde concentratie NO_2 , de jaargemiddelde concentratie PM_{10} en de etmaalgemiddelde concentratie PM_{10} niet worden overschreden. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de afstanden 10 en 25 meter van de weg. Conform het Meet- en Rekenvoorschrift Bevoegdheden Luchtkwaliteit dient voor stikstofdioxide NO_2 een afstand van 5 meter vanaf de wegrand aangehouden te worden. Voor fijn stof PM_{10} geldt een afstand van 10 meter vanaf de wegrand.

Uit aanvullende berekeningen, door de Milieudienst zuidoost Utrecht uitgevoerd, blijkt dat ook op een afstand van 5 meter de grenswaarden niet worden overschreden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het terrein 'Manger Cats', zodat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.

4.6 Archeologie

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Bureau en veldonderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten waardoor een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen noodzakelijk is..

Zoals in hoofdstuk 3.1.3 al is weergegeven op de 'Hoofdstructuurkaart' en 'Visiekaart' uit de nota "Niet van Gisteren" van de provincie Utrecht, worden aan het plangebied eisen gesteld met betrekking tot het aspect archeologie. Verwachtingen over archeologische waarden moeten worden geïnventariseerd en indien aanwezig, gewaardeerd en in kaart gebracht omdat het plangebied in een blanco gebied ligt op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Omdat praktisch alle grond binnen het plangebied door de aanleg van de sportvoorzieningen in het recente verleden is geroerd is de verwachting ten aanzien van archeologische waarden in het plangebied laag. Daarnaast heeft de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in of nabij (< 500 meter) het plangebied geen archeologische monumenten bekend. Gezien het bovenstaande zal geen nader inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen plaatsvinden.

4.7 Flora- en Faunawet

Algemeen

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna.

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd. De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora en Faunawet hoeven slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en

infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

In dit kader is door 'Zoon, Buro voor ecologie' tussen april en augustus 2006 regelmatig veldonderzoek verricht. Het Rapport 'Natuuronderzoek Manger Cats' versie 3 d.d. 28 november 2006, is in geheel als bijlage opgenomen. Duidelijk is dat het plangebied langs de Spreng natuurwaarden bezit die bij een toekomstige herinrichting bewaard worden. Het herstel en verdere inrichting van de Spreng zal worden afgestemd op de geconstateerde natuurwaarden en een versterking van de (potentiële) biotoop tot gevolg moeten hebben. Van belang is de uitstraling vanuit het plangebied op het aangrenzende EHS gebied. Meegewogen moet worden het gebruik van het aangrenzende EHS terrein door scouting en YMCA. In het aangrenzende bos gebied staan veel gebouwen en zijn (verharde) openruimtes aanwezig welke door scouting gebruikt worden. Verstoring vanuit het plangebied op het aangrenzende EHS gebied door de aanwezigheid van bewoning in het plangebied is daarom betrekkelijk. Van belang is om de Spreng zone voldoende maat en kwaliteit te geven zodat de aanwezige natuurwaarden versterkt worden en mogelijke uitstralingseffecten in beide richtingen worden gefilterd. Verwezen wordt naar de betreffende rapportage, opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.



Ontheffing Flora en Faunawet

Omdat het waarschijnlijk is dat in het terrein Hazelwormen voorkomen, is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen voor het verstoren van deze soort. Alleen door de beschreven maatregelen onder het hoofdstuk 'Aanbevelingen' kan het effect op deze soort beperkt blijven en kan zij zich in de toekomst in het terrein handhaven.

In de projectontheffing aanvraag zal dit aspect nader uitgewerkt worden.

5 PLANBESCHRIJVING

Zoals in het voorgaande genoemd heeft dit bestemmingsplan betrekking op de gronden van de schiet- en tennisvereniging, gelegen aan de Arnhemsebovenweg 275-279 in de kern Driebergen-Rijsenburg.

Het bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op de functiewijziging naar wonen, de bebouwingsvlakken, bebouwingspercentages en bebouwingshoogte en de planologische regeling v.w.b de tennisvelden.

5.1 Programma van Eisen (PvE)

Algemeen

- De plannen moeten integraal betrekking hebben op de huidige percelen van de schietvereniging en van de tennisvereniging (percelen sectie B 4548, 8130, 4549);
- Partijen moeten dan ook gezamenlijk optrekken;
- Dit moet leiden tot één plan voor het hele terrein; gedragen door alle verenigingen.

Ruimtelijk

Het plan omvat;

- Herinrichting van het schietterrein met nieuwe inpandige schietbanen;
- Woningbouw;
- Herinrichting van de tennisbanen en sloop/nieuwbouw van het clubgebouw.

Het plan moet voorts voldoen aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit de Nota Inbreidingslocaties uit 2003 en het door de gemeente opgestelde 'Programma van Eisen' (PvE) van november 2005 van de afdeling Ontwikkeling:

- Behoud en herstructureren sportvoorzieningen;
- Een passende overgang creëren naar het achter gelegen bosgebied;
- De grondgebonden woningen moeten worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap en hebben een ingetogen architectuur. Het kleurgebruik van de woningen moet passend zijn bij de omgeving;
- Twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen moeten op eigen terrein parkeren (gem. parkeer norm 2 pp / woning) en voor overige woningen (en voor bezoekers) moet parkeergelegenheid gereserveerd worden in de openbare ruimte [ASVV 2004 (CROW)];
- Volgens het PvE dient voor de tennisbanen 2 tot 3 parkeerplaatsen te worden opgenomen en voor de schietbaan 2,5 tot 3 pp/100m²bvo.
- Bestaande groenelementen (solitaire beuken, eiken en Amerikaanse eiken) moeten als uitgangspunt worden gehanteerd bij planvorming en vormen grotendeels de groenstructuur in het plan. Ook moeten nieuwe groenelementen in het plan ingepast worden;

- De spreng is een belangrijk landschappelijk en waterhuishoudkundig element in het plangebied, dat behouden moet blijven door een groene zone van 5 meter. Deze zone moet worden ingevuld met bestaande bomen en eventueel met nieuw aan te planten bomen;
- Er wordt uitgegaan van een ondergrondse aangelegde schietbaan. (Bijstelling van genoemd programma is mogelijk)

Voorts beschrijft het PvE dat het plangebied moet worden ontsloten op de Arnhemsebovenweg. Het plangebied zal worden ingericht als een zogenaamd 30-km gebied.

Volkshuisvesting

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt afgeweken van het gestelde uit de Nota Wonen. In de Nota Wonen wordt een verdeling voorgestaan van ca. 1/3 goedkoop 1/3 midden en 1/3 duur. Met de gemeente is overeengekomen dat de ruimte voor de sociale/goedkope en midden sector wordt gerealiseerd op het moment dat de daarvoor aangewezen gronden beschikbaar komen (tennisbanen).

Op de korte en middenlange termijn blijven de gronden, aangewezen voor de sociale/goedkope sector, in gebruik bij de tennisvereniging.

Ecologie

Het plangebied is conform het PvE onderzocht. In hoofdstuk 6.7 wordt daar nader op ingegaan. (zie ook bijlage "Natuuronderzoek Manger Cats")

Milieu

In hoofdstuk 4 'Randvoorwaarden, onderzoek en milieuaspecten' is reeds ingegaan op de volgende aspecten uit het PvE:

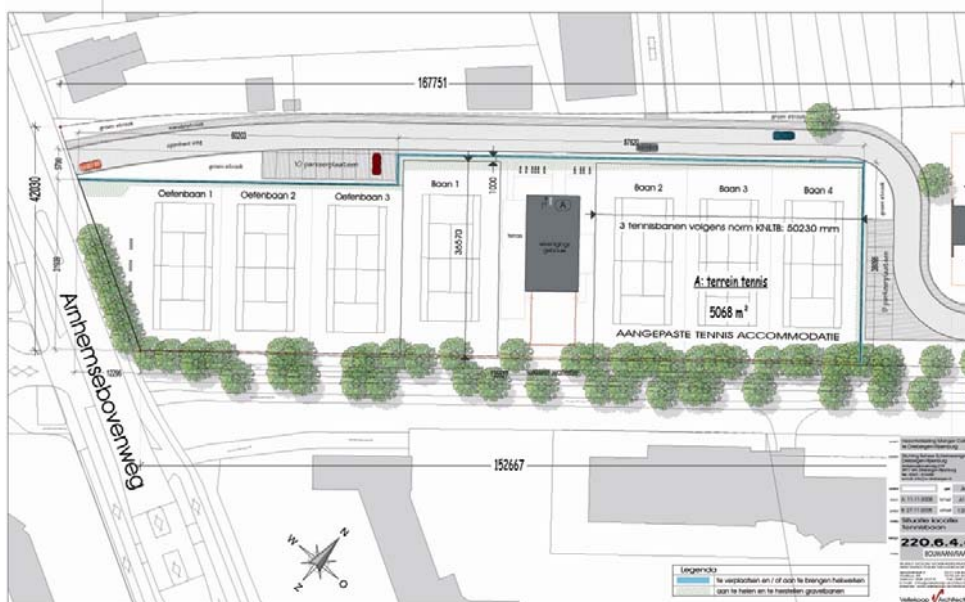
- Geluid;
- Bodem;
- Water;
- Externe veiligheid;
- Luchtkwaliteit;
- Archeologie;
- Flora- en Faunawet.

Sportbeleid

De plannen voor de schietvereniging en voor de tennisvereniging voldoen aan de eisen van de KNLTB, het NOC*NSF, de VNG en het ministerie en gemeentelijk sportbeleid.

5.2 De beoogde inrichting van het plangebied

In navolgende figuur is de toekomstige situatie gevisualiseerd. Het beoogde plan omvat 7 tennisbanen met clubgebouw en 18 parkeerplaatsen, maximaal 15 grondgebonden woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en maximaal 4 appartementen met 8 parkeerplaatsen (aantal woningen afhankelijk van verkaveling en architectuur) en de accommodatie voor de schietvereniging met een parkeervoorziening van ca. 40 parkeerplaatsen



Herinrichting tennisvelden

Nabij de ontsluiting van het plangebied is het tenniscomplex gelegen. Het nieuwe clubgebouw staat centraal in het complex zodat twee wedstrijd tennisbanen direct grenzen aan het gebouw met kleedruimte, horeca gelegenheid en terras. De parkeerplaatsen grenzen aan de openbare weg in twee blokken van 9 of 10 parkeerplaatsen.

Over de herinrichting van het terrein is tussen de tennisvereniging, het Nationaal Zwemplatform en de gemeente afgesproken dat het plan voorziet in 9 parkeerplaatsen aan de noordoost zijde, en dat de tennisvereniging daarnaast toestemming heeft om in de weekenden gebruik te maken van 10 parkeerplaatsen op het terrein van het naastgelegen Nationaal Platform Zwembaden (brief d.d. 20 mei 2009 betreffende herinrichting terrein Tennisvereniging Manger Cats).

Het middengebiet wordt gekenmerkt, afhankelijk van de architectuur, door 14 of maximaal 15 grondgebonden woningen en een appartement gebouwtje. De woningen grenzen met de achter kavelgrens aan de bestaande achtertuinten van de woningen aan de Oosterlaan. De achtertuinten zijn vrij van bebouwing, de bij de woningen behorende bijgebouwen zijn inpandig of tussen de woningen gelegen. Parkeer ruimte behorende bij de woningen wordt op eigen erf aan de voorzijde ingericht. Elke woning heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein plus een garage of berging. De ontsluitingsweg loopt tussen de woonkavels en het Lekkere Watertje. De inrichting van de woonstraat is informeel, volledig in gebakken materiaal en à-niveau ingericht. Het profiel, een rijstrook van ca.5 meter en een loopstrook van ca.2 meter, is dusdanig dat voldoende ruimte is voor bezoek om incidenteel en informeel te parkeren langs de weg. Tussen de weg en het water is een brede berm van ca.7 meter ingericht waarin bestaande waardevolle bomen zijn opgenomen. De groene zone aan weerszijde van het Lekkere Watertje geeft tevens een ruimtelijke afscherming tussen het

woongebiedje en de activiteiten van de scouting op het aangrenzende terrein. Het plangebied en de naaste omgeving is minutieus onderzocht op haar kwaliteiten (zie rapport Natuuronderzoek Manger Cats in de bijlage) De aanbevelingen in het natuuronderzoek zijn overgenomen in het verkavelingsplan.

Aan de oostzijde van het plangebied komt, ter vervanging van alle open en inpandige schietbanen, de nieuwe accommodatie van de schietvereniging. Behalve het clubgebouw zijn de overige ruimte, zoals de besloten en overdekte schietbanen, aan het zicht onttrokken. Het merendeel van de bebouwing is half verdiept aangelegd en afgedekt met bosgrond. Het hierdoor ontstane nieuwe "bos" landschap met niveau verschillen sluit goed aan bij de bestaande bosomgeving. De openbare ruimte is informeel en vooral groen ingericht inclusief de "groene"parkeerterrein met ca. 40 parkeerplaatsen voor de schietvereniging. De inrichting van het aangrenzende landschap is zodanig dat het niet mogelijk is om met de auto het bosgebied in te rijden. De paden zijn alleen toegankelijk voor wandelaars.



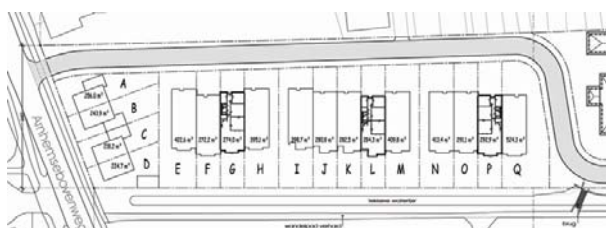
Toekomstige ontwikkeling tennisvelden

In de inrichting wordt uitgegaan van een herinrichting van de huidige tennisbanen met clubgebouw.

Op termijn zal de tennisvereniging mogelijk verplaatst worden naar een andere locatie. In die situatie zal het deelgebied worden ingevuld met woningbouw, in de goedkopere sector en met woningbouw in het middensegment.

In bijgaande figuur is die toekomstige situatie weergegeven.

Deze toekomstige ontwikkeling is als volgt in het bestemmingsplan planologisch-juridisch verankerd.



Gekozen is voor een optie waarin het deelgebied, conform de huidige situatie (incl. de beoogde opwaardering/inrichting) wordt bestemd. Middels een wijziging ex art. 3.6 Wro kan de sportbestemming worden omgezet naar een woningbouwontwikkeling. Het spreekt voor zich dat aan de beoogde planwijziging een wijzigingsplan ex. art. 3.6 Wro ten grondslag zal worden gelegd en alleen plaats vindt bij een daadwerkelijke verplaatsing van de tennisaccommodatie (zie ook toelichting op plankaart en planregels).

5.3 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de welstand toets is de volgende criteria opgenomen. Binnen de oude wegenpatronen in de omgeving van het plangebied zijn relatief kleine huizen gebouwd, soms vrijstaand, soms twee aaneen op smalle en diepe percelen. De goothoogte is relatief laag met daarboven een zadeldak of een mansardekap gedekt met pannen. De uitstraling is ambachtelijk metselwerk en hout met veel details. Het kleurgebruik is overwegend rustig, aardkleuren voor het metselwerk, gebroken wit of donkergroen houtwerk.

Welstandscriteria

Algemeen

- Het welstandsbeleid voor het plangebied Manger Cats betreft vooral de sfeer van het woongebied. Kleur, materiaalgebruik en kleinschaligheid, bescheiden middelgrote bouwmassa's is het uitgangspunt. Detaillering en plasticiteit van de gevels zijn belangrijk voor de beeldkwaliteit.

Situering

- De entree is gelegen aan de voorzijde van de woning.
- De hoofdbouw staat aan de straatzijde.
- Panden aaneenbouwen is toegestaan mits de parcellering herkenbaar blijft.

Massa en vorm

- Individueel karakter nastreven door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Kapvorm is vrij.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detaillering en kleur- en materiaalgebruik

- Detaillering en stijl zijn vrij.
- Duurzame materialen zijn verplicht met een natuurlijke uitstraling, zoals pleisterwerk, baksteen, hout, dakpannen en of riet.
- Gebouwen met platte daken hebben duidelijke daklijsten.
- Kleurgebruik is terughoudend, passend bij de omgeving, geen signaal kleuren.



Gevelimpressie

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

De SVBP2008 is een verplichte landelijke standaard. De basis wordt gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 grotendeels in werking is getreden.

In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriele regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 januari 2010 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Manger Cats 2009" zoveel mogelijk conform de landelijk standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- 1 juli 2008 is de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting en SVBP2008) in werking getreden;
- 1 januari 2010 inwerkingtreding digitale verplichtingen Wro.

6.2 Plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootsschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven.

De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Manger Cats 2009" is een ontwikkelingsgericht plan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken.

Binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De plankaart en regels zijn ingericht volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

Tuin en gevellijn:

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de gebouwen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, is een tuinbestemming dan wel een gevellijn gebruikt. De tuinbestemming is alleen gehanteerd in combinatie met de woonbestemming. Voor de overige bestemmingen is een gevellijn aangeduid. Achter de woonbestemming is op een smalle strook met beeldbepalende bomen een tuin bestemming opgenomen. In de tuin en voor de gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan.

Bescherming beeldbepalende bomen:

Ter bescherming van de wal met beeldbepalende bomen achter de woningen langs de Oosterlaan is deze wal met bomen voor tuin bestemd, en hebben de beeldbepalende bomen de aanduiding (beb) gekregen. De bescherming loopt deels via het bestemmingsplan en deels via de bomenverordening.

Door aan de wal met beeldbepalende bomen een tuinbestemming toe te kennen kan worden voorkomen dat hier in de toekomst bijgebouwen kunnen worden neergezet. De tuinbestemming (met beeldbepalende bomen) achter de beoogde nieuwe woningen is gerechtvaardigd omdat de bomen vanuit stedenbouwkundig oogpunt zo waardevol zijn dat ze behouden moeten blijven. Omdat de strook echter tussen de achtertuinen van de woningen langs de Oosterlaan en de beoogde nieuwe woningen is gelegen, is er voor

gekozen hieraan geen groenbestemming toe te kennen. Een groenbestemming is hier niet uitvoerbaar omdat het ongewenst is om het onderhoud en beheer van een dergelijke smalle strook tussen particuliere tuinen bij de gemeente te leggen. Daarom worden de gronden als tuin bij de nieuwe beoogde woningen uitgegeven, maar mogen de bomen in deze tuin niet worden gekapt (tenzij er sprake is van ziekte of gevaar voor de omgeving). In de Bomenverordening is een kapverbod opgenomen voor beeldbepalende bomen. In het bestemmingsplan zijn deze bomen als beeldbepalend aangewezen. Voor beeldbepalende bomen kan geen kapvergunning worden verleend, tenzij er sprake is van ziekte of gevaar voor de omgeving.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Groen

De gronden die zijn aangewezen voor 'groen' zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds) speelvoorzieningen en beplanting. Expliciet wordt gemeld dat deze gronden niet mogen worden aangewend voor parkeren.

Artikel 4 Sport

Binnen deze bestemming wordt het 'uitoefenen van sportactiviteiten' toegestaan. Dit betekent dat zowel de activiteiten van de tennisvereniging, alsook van de schietvereniging binnen deze bestemming worden geregeld. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders de sportbestemming van het tennispark kunnen omzetten naar een woonbestemming ten behoeve van een herinrichting met sociale woningbouw.

De wijzigingsregels zijn zo opgesteld dat uitsluitend rijtjeswoningen met een beperkte omvang mogelijk zijn. Op die wijze is de bouw van sociale woningen hier verzekerd.

De tennisvereniging kan het gebruik van het tennispark voortzetten tot het huurcontract eindigt (binnen de Planperiode). Na beëindiging van het huurcontract komen de gronden beschikbaar voor woningbouw. Maar alvorens er bouwvergunningen kunnen worden verleend, moet eerst de bestemming worden gewijzigd in wonen. Daarbij moeten de wijzigingsregels in acht worden genomen zoals die in het vierde lid zijn opgenomen. Na planwijziging zijn de (gewijzigde) bestemmingsregels van de woonbestemming van toepassing.

De verplichting voor de particuliere ontwikkelaar om hier sociale woningen te Realiseren, vloeit voort uit de contractuele afspraken. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen die voorzien in geschakelde woningen met een beperkte omvang.

Artikel 5 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor zowel de doorgaande verkeerswegen, alsook voor ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie.

Artikel 7 Water

De gronden die bestemd zijn voor 'water' hebben als vanzelfsprekend betrekking op de waterberging (waaronder begrepen groene en/of natuurlijke oevers), waterhuishouding, waterlopen en vijvers.

Artikel 8 Wonen

In de planregels is geregeld dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen (van het hoofdgebouw) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje) (zie ook onder tuin).

Vanwege de rustige woonomgeving is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor een beroep of bedrijf aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat een beroep- of bedrijf aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep of een bedrijf aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis (dienstverlenend beroep aan huis). Daarnaast is bijvoorbeeld ook een kleine meubelstofferderij of wasserette aan huis mogelijk (bedrijf aan huis) en een kantoor aan huis van bijvoorbeeld een makelaar.

Daartoe is in de begripsbepalingen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot maximaal 100 m² per bouwperceel. Bovendien mag niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. Bij kleine woningen is de 1/3 vloeroppervlakte-grens daarbij bepalend (en kan de 100 m² nooit worden gerealiseerd) en bij grote woningen is de 100 m²-grens bepalend en wordt de 1/3 grens (die in dat geval veel te ruime mogelijkheden biedt) nooit bereikt. In het verleden werd voor de regeling van een beroep of bedrijf aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden

volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan wordt het beroep aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Een bedrijf aan huis, zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats, is onder de noemer van een bedrijf aan huis niet toelaatbaar. Wel toelaatbaar is een aannemer zonder werkplaats, waarbij het vooral om de opslag van bedrijfsmaterialen en machines gaat.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de planregels bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning ten minste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 9 Wonen - Gestapeld

Voor de appartementengebouwen is een eigen bestemming gebruikt (uitgesplitst van de SVBP hoofdgroep Wonen). Dit omdat de bouw- en gebruiksregels zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen. Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw veel zwaarder zijn dan die van grondgebonden woningen.

Artikel 10 Waarde-Archeologie:

Dit is een dubbelbestemming ter bescherming van het cultuurhistorische bodemarchief.

Zonder ontheffing zijn alleen toegestaan:

- verbouwingen van bestaande bouwwerken waarbij geen uitbreiding plaatsvindt, of;
- uitbreidingen of nieuwbouw van minder dan 100 m² grondoppervlakte.

Voor alle andere bouwactiviteiten is een ontheffing nodig waarbij er wordt getoetst op archeologische waarden. Dat betekent dat er vooraf advies moet worden ingewonnen bij een archeoloog die constateert dat:

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- de aanwezige waarden voldoende kunnen worden beschermd door bijvoorbeeld het bouwplan aan te passen, te bouwen onder archeologische begeleiding en/of de resten op te graven.

Het beleid is gericht op het sparen van het cultuurhistorische bodemarchief en, bij verstoring daarvan, de mogelijkheid zeker te stellen om voorafgaande aan of gedurende sloop- en nieuwbouwactiviteiten opgravingen en/of archeologische waarnemingen te doen.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In aanvulling op de algemene gebruiksregeling in artikel 7.10 Wro is in de planregels een algemene gebruiksregeling opgenomen waarin is vastgelegd welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan wordt aangemerkt. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregel. Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 7.10 Wro.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 13 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen. In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 14 Procedureregels

Voor de ontheffingsprocedure is gebruik gemaakt van de in artikel 3.6 Wro genoemde mogelijkheid om zelf een inzage termijn te bepalen. Omdat het bij ontheffingen slechts om lichte afwijkingen/overschrijdingen gaat is een korte inzage termijn gekozen van 2 weken. De procedureregels voor een wijziging van het bestemmingsplan zijn voorgeschreven in artikel 3.6 van de Wro (toepassen afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 15 Overgangsregels

De overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 en 3.2.2).

Artikel 16 Slotregels

In deze bepaling is de vaststellingsdatum opgenomen en de naam waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Algemeen

Het beoogde bouwplan zal in zijn geheel door initiatiefnemer worden uitgevoerd. In een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden, de aanleg van riolering en nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van ontsluitingsweg en groenstrook, de kosten voor de benodigde onderzoeken (flora&fauna, archeologie, bodem), de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan, en eventuele planschade die daar uit voortvloeit, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal dan ook geen grondexploitatieplan worden opgesteld. Het gaat om een particulier initiatief, waarin de gemeente voorwaarde scheppend is. Voor de gemeente is daarom geen sprake van extra kosten.

Planschade

Volgens het geldende bestemmingsplan is op de huidige locatie recreatieve activiteiten binnen de bestemming 'Sportterrein I en II' toegestaan. Die situatie verbetert onder het nieuwe planologische regiem. In het bijzonder verdwijnen de open schietbanen onder de grond.

In de nieuwe situatie worden op de onderhavige locatie maximaal 19 woningen voorgestaan. Door de nieuwe planologische situatie, zowel qua bebouwing als functie en veiligheid, zal het woon- en leefklimaat in de buurt verbeteren. Planschade valt daarom niet te verwachten.

Eventuele planschade is voor de gemeente afgedekt via een privaatrechtelijke overeenkomst waarin initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de afhandeling van planschade claims.

8 OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraak

Beantwoording inspraak reacties voorontwerp bestemmingsplan Manger Cats, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Betreft de bouw van maximaal 20 woningen, tennisvelden en accommodatie van de schietvereniging.

Toelichting

De schietvereniging is voornemens om de bestaande bovengrondse (open)schietbaan te vervangen door een nieuwe (half) ondergrondse schietbaan, gecombineerd met een verenigingsgebouw en woningbouw. Ook de tennisvereniging heeft plannen om de gronden waarop momenteel de tennisbanen en bijbehorende gebouwen en opstallen zijn gelegen opnieuw in te richten.

Voor de bovengenoemde herontwikkeling van het terrein, waarin schietvereniging, tennisvereniging en een beperkt aantal woningen een plek moeten krijgen, is een planologische procedure noodzakelijk omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemmingsplannen "Driebergen" en "Driebergen Noord 1982". De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Dit bestemmingsplan dient tevens als ruimtelijke onderbouwing van de zogenaamde zelfstandige projectprocedure ex. artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 april tot en met 29 mei 2008. Op 21 februari 2008 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor de omwonenden.

In de genoemde periode zijn door de volgende personen inspraakreacties ingediend.

A.P.J. Beune
Oosterlaan 57
3971 AH Driebergen

Fam. Smit
Oosterlaan 61
3971 AH Driebergen

G.C. van der Wilt
Oosterlaan 65
3971 AH Driebergen

R.Boer
Voorzitter bewonerscommissie Oosterkwartier
Oosterlaan 69
3971 AH Driebergen

Anton Pater en Jolanda Veen
Oosterlaan 109
3971 AJ Driebergen

Mw. Weebers
Oosterlaan 111
3971 AJ Driebergen

Fam. Boin
Arnhemsebovenweg 273
3971 MH Driebergen-Rijsenburg

Een aantal inspraakreacties zijn gelijkloidend. Dit is de reden waarom gekozen is de beantwoording per onderwerp te behandelen en niet per individuele reactie. In eerste instantie wordt een samenvatting gegeven per onderwerp met direct daarna de beantwoording van de gemeente.

In haar vergadering van 13 augustus 2008 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met de volgende beslispunten:

- In te stemmen met beantwoording inspraakreacties op voorontwerp bestemmingsplan Manger Cats.
- In te stemmen om de inspraakreacties aan de betrokkenen toe te zenden.
- In te stemmen om de reacties op te nemen in de vrijstellingsprocedure artikel 19.2 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Inspraak reactie 1

Achter de achtererfscheiding van de woningen ten zuidoosten van de Oosterlaan staan een aantal beeldbepalende bomen. Sommige bomen staan in een aarden wal. Voor de bewoners zijn deze bomen zeer waardevol. Kan aangegeven worden of deze bomen blijven staan en zo ja welke garantie kan de gemeente geven? Lopen we niet het gevaar dat de nieuwe bewoners kapvergunning gaan aanvragen omdat ze meer zon in de tuin willen hebben? Kan de strook bomen niet in een groenbestemming komen onder beheer van gemeente of vereniging van eigenaren?

Antwoord 1

De nieuwe woningen hebben hun achtertuin op het noordwesten gericht. De bestaande bomen zullen daarom geen zonlicht uit de tuinen nemen. Kap door de nieuwe bewoners vanwege een belemmering van het zonlicht is niet aan de orde. De gemeente onderkent het belang van de aanwezige groenstrook die wordt gevormd door de daar gelegen aardewal met de daarin aanwezige

beplanting. Met name de wat oudere houtopstanden zijn beeldbepalend te noemen.

Daarom zal een strook grond achter op het erf als tuin worden bestemd in plaats van erf. In de tuin bestemming komt de aanduiding "beeldbepalende bomen" Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Op grond van de bouwregels in de planregels zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

De bescherming van deze beeldbepalende bomen vindt plaats via de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2008. Dat betekent dat er een kapverbod geldt. Voor het kappen van beeldbepalende bomen wordt in principe geen vergunning afgegeven, tenzij de bomen ziek zijn of anderszins een gevaar voor hun omgeving opleveren. Tegen een kapvergunning kan bezwaar worden aangetekend en beroep worden ingesteld.

Inspraak reactie 2

De tuinafscheiding van de bestaande achtertuinen staan ca. 60 tot 100 cm op het terrein van Manger Cats. Hoe gaat dit opgelost worden?

Antwoord 2

Zodra de officiële procedure gestart is zal de huidige grondeigenaar een voorstel aan de bewonerscommissie voorleggen.

Inspraak reactie 3

Kan aangegeven worden hoe diep de achtertuinen van de nieuwe woningen zijn en waarom is daar geen tuinbestemming aan gegeven zodat zeker is dat daar geen schuurtjes en dergelijke gebouwd kunnen worden? Voorts staan de woningen te dicht op de bestaande achtertuinen. Meer afstand is noodzakelijk (meer dan 20 meter) om de privacy niet al te veel onder druk te zetten.

Antwoord 3

De nieuwe tuinen krijgen een strook tuinbestemming vanaf de achtererfgrens. Binnen deze tuinbestemming zal op de kaart een nadere aanduiding worden gezet voor beeldbepalende bomen. Binnen de bestemming tuin zijn op grond van de bouwregels in de planregels uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak is op maximale afstand van de bestaande woningen aan de Oosterlaan geprojecteerd. Door de situering achtertuin tegen achtertuin is er ca. 40 tot 50 meter afstand tussen de beide woonblokken. Nog los van de aanwezige groenbuffer i.c. de beschermde houtopstanden tussen de achtertuinen, is er binnen de achtertuinen voldoende ruimte om een (groene) afscheiding te realiseren. Nu de beeldbepalende bomen blijven staan blijft de privacy in overwegende mate gewaarborgd.

Inspraak reactie 4

Wat is de hoogte van de nieuwbouwwoningen en de keuze van materiaal en kleur?

Antwoord 4

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is de architectuur van de woningen aangepast. Het betreft voornamelijk de bouwhoogte. In de nieuwe verkaveling worden de woningen niet hoger dan twee bouwlagen. De derde bouwlaag onder de kap vervalt. De bouwhoogte zal afhankelijk van de architectuur ca. 6 tot maximaal 8 meter bedragen. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. Het streven is de woningen te bouwen met zoveel mogelijk duurzame natuurlijke materialen zoals baksteen, stucwerk en hout. Het kleurgebruik is terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren. Het bouwplan wordt door de gemeente getoetst aan de Welstandsnota. Daarnaast zullen de te gebruiken materialen, evenals de bouwstijl, moeten worden goedgekeurd door de welstandscommissie.

Inspraak reactie 5

Hoe is de rechtszekerheid van de omwonenden geregeld?

Antwoord 5

De Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet in rechtsbescherming. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder zijn zienswijze naar voren brengen. Vervolgens staat voor degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid open bij gedeputeerde staten bedenkingen in te dienen. Tenslotte kan beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Iedere keer dat het bestemmingsplan in de procedure een fase verder komt wordt hiervan mededeling gedaan in 'De Kaap' en in 'De Stichtse Courant'. Ook vindt publicatie plaats in de Staatscourant. De periode van terinzagelegging en de wijze waarop u kunt reageren worden daarbij aangegeven.

Indien blijkt dat omwonenden en/of andere belanghebbenden ten gevolge van de inhoud van het bestemmingsplan of door de toepassing of uitvoering daarvan schade lijden, kunnen zij mogelijk in aanmerking komen voor planschade. Degenen die menen ten gevolge van de planologische wijziging voor schadevergoeding in aanmerking te komen, kunnen daartoe gescheiden een verzoek indienen.

Inspraak reactie 6

Moet er voor de stukken bos en de bomen die worden weggehaald vervangend groen komen in het kader van de boswet?

Antwoord 6

Omdat de locatie valt binnen de bebouwde kom is de Boswet niet van toepassing. Binnen de bebouwde kom van de gemeente, te vergelijken met de rode contour, is de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2008 van toepassing. Op grond van deze verordening geldt in beginsel een kapverbod voor bomen met een stamomtrek van minimaal 63 centimeter (stamdiameter

20 centimeter). De stamomtrek of - diameter van de bomen moet worden gemeten op 1.30 meter boven de grond. Bij meerstammige bomen geldt dit voor de dikste stam. Burgemeester en wethouders kunnen, onder bepaalde omstandigheden, nadere voorschriften stellen aan een kapvergunning waaronder herplant.

Inspraak reactie 7

Welke regels gelden er voor opslag, hoeveelheid, vervoer en gebruik van wapens en munitie en kan dat allemaal in een woonwijk? Binnen kort heeft Driebergen de mooiste schietaccommodatie van Nederland met alle verkeer overlast van dien. Waarom niet een dergelijk complex onder de te verbreden A12?

Antwoord 7

De nieuwe accommodatie met uitsluitend inpandige banen en opslag van munitie en wapens, voldoet aan de strenge eisen van de Wet Wapen en Munitie, waarin o.a. . bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van opslag van wapens en munitie. Voor de omwonenden is de nieuwe accommodatie een verbetering ten aanzien van lawaai en veiligheid omdat bijvoorbeeld niet meer op de buitenbanen kan worden geschoten.

Voor het afwikkelen van het parkeervraagstuk wordt, zoals te doen gebruikelijk bij bouwprojecten, gerekend met de parkeerkencijfers uit het ASVV, de zogenaamde CROW-richtlijnen. Parkeerkencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor de ontwerpers om een orde van grootte uit te rekenen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers, die door de gemeente worden omgezet in een parkeernorm. Parkeernormen geven het aantal beleidsmatig vastgestelde parkeerplaatsen bij een voorziening aan. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, de mobiliteitskenmerken van de gebruikers van het gebouw en met het gemeentelijk beleid.

Er wordt geen verkeersoverlast verwacht als gevolg van de nieuwe schietaccommodatie. Dit geldt ook voor de Arnhemsebovenweg. Het gebruik van de nieuwe accommodatie zal vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Er is geen sprake van een toename van het aantal schietbanen in de nieuwe accommodatie. Bovendien is het een sport die nauwelijks toeschouwers trekt. Bij voorkomende evenementen zal incidenteel meer verkeer worden aangetrokken, maar dit zal hooguit enkele dagen per jaar voorkomen.

De schietvereniging verplaatsen naar de A12 is inderdaad in het verleden onderwerp van discussie geweest naar kon niet rekenen op medewerking van de hogere overheid.

Inspraak reactie 8

Is er al een ontheffing, in het kader van de Flora en Faunawet, voor het verstoren van de leefomgeving van beschermde diersoorten?

Antwoord 8

Het terrein is intensief onderzocht in het kader van de Flora en Faunawet. Voor een aantal soorten is ontheffing nodig en die is inmiddels aangevraagd.

Inspraak reactie 9

De bewoners van de Oosterlaan wonen nu aan een bos. Straks kijken ze tegen de huizen aan van de voorgestelde nieuwbouw. Hoe zit het met planschade?

Antwoord 9

Uitgangspunt bij planschade is de fictieve situatie die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt (een sportaccommodatie). In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming sport. Bij de vergelijking wordt er van uitgegaan dat de mogelijkheden van de geldende bestemming worden gemaximaliseerd. Dat is de situatie die met de beoogde nieuwe situatie (woningen in combinatie met sportvoorzieningen) wordt vergeleken. Een ieder die denkt ten gevolge van de planologische ontwikkelingen schade te lijden, kan binnen de daarvoor geldende regels een verzoek om planschade indienen.

Inspraak reactie 10

Op de kaart en in de planregels worden verschillende aantallen woningen genoemd ten aanzien van de nieuwbouw. Hoeveel woningen komen er nu precies?

Antwoord 10

Op de plankaart staat binnen de woonbestemming in een vierkant kader het maximaal te bouwen woningen. Het mogen altijd minder maar niet meer woningen worden. Het aantal woningen is daarmee gemaximaliseerd. De uitwerking van de woonbestemming zal uitwijzen hoeveel woningen er nu precies worden gerealiseerd. Het op de kaart genoemde maximale aantal moet wel corresponderen met de planregels. Het plan wordt hierop gecontroleerd en eventueel aangepast.

Inspraak reactie 11

In art. 3.3 Algemene ontheffingsregels staat een mogelijkheid opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Geldt dit ook voor de hoogte?

Antwoord 11

De zogenaamde 10% regel geldt inderdaad voor alle maatvoering. Zo is bijvoorbeeld een goot en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 8 meter. De maximale afwijking mag 0,60 m en 0,80 m bedragen. Deze regel is opgenomen omdat altijd verschillen aanwezig zijn tussen kaart en werkelijke maat in het veld. Ook kunnen verschillen optreden bij ondergeschikte wijzigingen tijdens de bouw. Om nu te voorkomen dat procedures opnieuw moeten worden doorlopen ten aanzien van kleine maatverschillen is een dergelijke ontheffingsregel opgenomen.

Inspraak reactie 12

Kan aangegeven worden hoe hoog precies de lichtmasten moeten zijn voor de tennisvelden en of is onderzocht wat dit aan licht vervuiling betekent voor de omwonenden? Is ook rekening gehouden met geluid overlast?

Antwoord 12

De bestaande tennisvelden blijven bestaan. De accommodatie krijgt wel een nieuwe inrichting. In de nieuwe inrichting is er zelfs één veld minder. Er is daarom geen reden aan te nemen dat het geluid zal toenemen. De hoogte van de lichtmasten worden bepaald door de technische mogelijkheid en licht opbrengst van de armaturen. Hoe beter de afstraling op het veld des te minder is de lichtvervuiling. De maximale hoogte van de masten mag 12 meter zijn maar kan, afhankelijk van de armaturen, ook lager zijn. Op dit moment is daar nog geen duidelijkheid over.

Inspraak reactie 13

Waarom staat er niets in het plan over inspraak? Er staat slechts p.m.

Antwoord 13

De inspraakreacties en de beantwoording daarvan worden later aan het bestemmingsplan toegevoegd omdat deze ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet bekend waren.

Inspraak reactie 14

De ontwikkeling moet gezien worden als een uitbreiding en niet een inbreiding. Juist omdat het terrein bijzondere flora en fauna bevat. Is het nu zo noodzakelijk en verstandig hier te bouwen?

Antwoord 14

Een inbreidingslocatie is een locatie waarop of waaromheen zich al bebouwing bevindt en waar nieuwe en mogelijk aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd. Op en rond onderhavige locatie is reeds sprake van bebouwing in de vorm van het gebouw van de schietvereniging en de aan de locatie grenzende woningen aan de Oosterlaan.

Onder het huidige streekplanbeleid zijn er geen mogelijkheden voor realisatie van uitbreidingslocaties voor wonen. Rond de kern van Driebergen-Rijsenburg is een rode contour getrokken waarbuiten niet mag worden gebouwd. Bouwen is daarom alleen mogelijk op zogenaamde inbreidingslocaties, binnen de rode contour. Om, in ieder geval voor de komende tien jaar, toch te kunnen voorzien in de woningbehoefte is onderzoek gedaan naar mogelijke inbreidingslocaties in de kern. Dit onderzoek en de uitkomsten en conclusies daaruit zijn opgenomen in de 'Nota Inbreidingslocaties'. Onderhavige locatie komt in deze nota naar voren als voor verdichting geschikte locatie en is met de vaststelling van de nota als zodanig aangewezen. De nota is door de raad vastgesteld en wordt als beleidsregel toegepast.

Op grond van de in de nota opgenomen inventarisatie wordt op Manger Cats voorzien in een woningbouwprogramma van in totaal 41 woningen. Uiteindelijk zullen er onder de laatste planvorming maximaal 20 woningen

worden gebouwd. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen in de toekomst eventueel nog eens maximaal 17 kleinere woningen gerealiseerd worden op de locatie van de tennisbanen.

Inspraak reactie 15

Hoe zit het met de vervuiling en beïnvloeding van de grondwaterstromen als de schietbunker onder de grond is gelegen? We zitten hier namelijk in een grondwaterbeschermingsgebied! De vervuiling van het water door het gebruik van verharde oppervlakte en het gevaar dat de kwaliteit van de Spreng achteruit gaat is niet te voorkomen.

Antwoord 15

Onderzocht is hoe diep de grondwater stromen zich bevinden. Het ontworpen plan is zodanig opgesteld dat de grondwaterstromen niet worden beïnvloed. In het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op het aspect water. Hoewel het plangebied buiten het grondwaterbeschermingsgebied valt, worden wel alle maatregelen getroffen om vervuiling zoveel als mogelijk uit te sluiten. Bij de bouw zullen niet uitloogbare materialen worden gebruikt en het regenwater van de daken zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de komst van de woningbouw zal minimaal zijn en niet van invloed zijn op de kwaliteit van de spreng of het grondwater. Het plan voldoet aan het zogenaamde 'stand still principe'. Momenteel wordt met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd over de waterkwaliteitseisen.

Inspraak reactie 16

Hoe zit het met de bebouwing op de locatie van de tennisvereniging? Nog meer bebouwing aan de rand van het Nationaal Park?

Antwoord 16

Op het gebied van de tennisbanen is tevens een wijzigingsgebied ten behoeve van woningbouw opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'Sport' kan omzetten in een woonbestemming. Hiermee is zeker gesteld dat als de tennisbanen mogelijk in de toekomst worden verplaatst, ter plaatse woningbouw gerealiseerd zal worden. Het betreft woningen in de goedkopere sector voor starters op de woningmarkt. Of en wanneer dit gebeurd is op dit moment volstrekt onzeker. De wijzigingsbevoegdheid ziet puur op een zekerheidsstelling voor gewenste planologische ontwikkelingen wanneer de locatie van de tennisvereniging in de toekomst beschikbaar mocht komen.

Inspraak reactie 17

Is de inrichting van de huidige schietbanen met de wallen niet van cultuurhistorisch belang?

Antwoord 17

Zijn de banen met de wallen van cultuurhistorisch belang dan dienen ze aan een aantal criteria te voldoen waardoor ze aangewezen kunnen worden als gemeentelijk of rijksmonument. Deze criteria beschrijven de architectonische -, stedenbouwkundige -, cultuurhistorische waarde maar ook gaafheid,

herkenbaarheid en zeldzaamheid. De wallen zijn niet aangewezen als gemeentelijk of rijks monument.

Inspraak reactie 18

De ontsluitingsweg langs de tennisvelden wordt breder waardoor de weg dichter langs de tuinen loopt van de bestaande woningen. De verkeersbelasting en lawaai zal toenemen terwijl de weg niet meer s'nachts zal worden afgesloten. Zijn alternatieven onderzocht? Vrees voor waarde vermindering van de woning(en) nu onzeker is dat toegezegde gebouwde erfscheidingen tussen tuinen en weg mogelijk achterwege blijven.

Antwoord 18

De huidige weg zal worden aangepast aan de nieuwe functie van het terrein. De zogenaamde rijloper van de weg zal ter plaatse van de tennisbanen ca. 5 meter breed worden. Naast de rijweg komt aan de zijde van de tennisbanen nog een loopstrook. Aan de zijde van de tuinen komt nog een smalle strook grasberm. De weg zal openbaar worden en niet meer s'nachts worden afgesloten. Omdat er maximaal 20 woningen worden gerealiseerd zal er (rekenkundig) een toename zijn van 80 a 100 verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie. Daarentegen zijn de verkeersbewegingen van en naar de squashbaan vervallen. De verkeersbelasting zal hoofdzakelijk worden veroorzaakt door bestemmingsverkeer. De ontsluitingsweg is geen doorgaande route maar een doodlopende weg. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen min of meer gelijk blijven. Gezien de huidige situatie van de tennisbanen en de ontsluitingsweg en het gegeven dat de tennisbanen blijven bestaan is een alternatieve ontsluiting niet mogelijk gebleken. Ten aanzien van mogelijke waardevermindering van het onroerend goed wordt verwezen naar antwoord 9.

8.2 Overleg ex art. 3.1.1 Bro

In navolgende wordt het wettelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, behandeld. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de provincie Utrecht

De reacties van de provincie zijn samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid hoe met de reacties is omgegaan.

1. Provincie Utrecht

Opmerking 1

Aandachtsgebied 1:

Een samenhangend stelsel van natuurgebieden (o.a. EHS)

Opgemerkt wordt dat ook gebieden nabij EHS gebieden onder het "nee tenzij"-regime vallen. Meer aandacht is nodig voor de onderbouwing waarom voorgestane nieuwe ontwikkeling naar verwachting geen significante aantasting van het naastgelegen EHS gebied tot gevolg zal hebben door

negatieve uitstralingseffecten. Het gaat dan vooral om de uitstralende effecten van licht, geluid en de aanwezigheid van mensen op de nabijgelegen EHS.

Antwoord 1

In het plangebied kunnen maximaal 19 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De ontsluitingsweg naar de woningen loopt via een doodlopende weg en eindigt bij de nieuwe accommodatie van de schietvereniging. De openschietbanen worden vervangen door inpandige banen. Geluid overlast zal daardoor aanzienlijk verminderen. De weg zal alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer. De verkeersbewegingen zijn minimaal mede omdat de nu aanwezige squashbaan zal verdwijnen. In het plangebied komt aan de zijde van de EHS een groenzone van minimaal 7 meter waarin nagenoeg alle bestaande oude bomen langs het Lekkere Watertje zijn opgenomen. Het Lekkere Watertje is in natte tijden ca. 1,5 a 2 meter breed. Aan de EHS zijde van het Lekkere Watertje loopt een voetpad in een groenzone van ca. 12 meter breed waardoor een totale groenzone van ruim 21 meter blijft bestaan. Daarnaast is het overige terrein binnen de EHS voor een deel bebouwd en in gebruik bij scouting en de YMCA. De verwachting is dat de nieuwe ontwikkeling Manger Cats geen significante aantasting zal veroorzaken op het naastgelegen gebied mede door de handhaven van de groenzone aan weerszijde van het Lekkere Watertje. De toelichting is hier op aangepast.

Opmerking 2

Aandachtsgebied 2:

Een goed waterhuishouding systeem.

Het plangebied ligt in één van de zones van de Utrechtse Heuvelrug waarvoor het beleid uit de Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug geldt, te weten zone B. De zone B wordt gekenmerkt door matig diepe grondwaterstanden (4 tot 6 meter diep) en is daarmee kwetsbaar. Grondgebruikcategorieën anders dan natuur zijn ongewenst tenzij emissies in het grondwater goed voorkomen kunnen worden. Aanleg van infrastructuur en realisering van woningen is ongewenst tenzij het hemelwater wordt afgevoerd via het riool.

Antwoord 2

Bij de planvorming is in uitgegaan van een gescheiden systeem waarbij regenwater wordt afgekoppeld volgens het principe vasthouden, bergen, infiltreren, afvoeren zoals door het Waterschap is voorgeschreven. Vervolgens zal worden gebouwd met natuurlijke niet uitlogbare materialen. Overleg tussen gemeente, waterschap en provincie zal bepalend zijn aan welke voorwaarden het plan moet voldoen gezien de opmerking van de provincie. Aanpassing van de ondergrondse infrastructuur is altijd mogelijk en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Aandachtsgebied 5:

Het behoud van cultuurhistorische waardevolle gebieden.

In het plangebied wordt gesproken van verwachte archeologische waarden. Dit is onjuist. Vooralsnog is er geen sprake van archeologische waarden aangezien het plangebied in een niet gekarteerde zone ligt. Het gebied is

zogezegd blanco op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Om tot een juiste afweging van belangen te kunnen komen, zullen de verwachte archeologische waarden binnen het plangebied in beeld moeten worden gebracht. Hiertoe is het uitvoeren van een bureauonderzoek in combinatie met een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen noodzakelijk.

Antwoord 3

Zoals in hoofdstuk 3.1.3 al is weergegeven op de 'Hoofdstructuurkaart' en 'Visiekaart' uit de nota "Niet van Gisteren" van de provincie Utrecht, worden aan het plangebied eisen gesteld met betrekking tot het aspect archeologie. Verwachtingen over archeologische waarden moeten worden geïnventariseerd en indien aanwezig, gewaardeerd en in kaart gebracht omdat het plangebied in een blanco gebied ligt op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Bureau en veldonderzoek moeten uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten waardoor een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen noodzakelijk is.

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn in of nabij (< 500 meter) het plangebied geen archeologische monumenten bekend. Daarnaast is praktisch alle grond binnen het plangebied door de aanleg van de sportvoorzieningen in het recente verleden geroerd waardoor de verwachting ten aanzien van archeologische waarden in het plangebied laag is.

Gezien het bovenstaande zal geen nader inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen plaatsvinden. De toelichting is hier op aangepast.

8.3 Zienswijzen Ontwerpplan

Nota van beantwoording zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan Manger Cats te Driebergen Rijsenburg

Inleiding:

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerp van het bestemmingsplan Manger Cats Driebergen Rijsenburg ter inzage gelegd. Vanaf 27 april 2009 tot en met 8 juni 2009 bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan Manger Cats voorziet in de bouw van een aantal woningen, het opnieuw inrichten van de tennisbanen met de daarbij behorende opstallen en het vervangen van de schietbaan door een nieuwe, halfondergrondse schietbaan aan de Arnhemsebovenweg 275-279 te Driebergen Rijsenburg.

Er zijn twaalf zienswijzen ingediend.

1. Familie Smit, Oosterlaan 61 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 29 mei 2009.
2. P.R. Defaix en M.L. van den Heuvel, Oosterlaan 63 te Driebergen-Rijsenburg d.d. 4 juni 2009.
3. Bewonerscommissie Oosterkwartier, voorzitter R. Boer, Oosterlaan 69 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 29 mei 2009.
4. R. Boer, Oosterlaan 69 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 29 mei 2009.
5. J. van Dijk en C.Y. Weebers, Oosterlaan 111 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 5 juni 2009.
6. M. Slingeland, Oosterlaan 65 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 5 juni 2009.
7. W. Plantagie, Oosterlaan 59 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 4 juni 2009.
8. M. en B. Boin, Arnhemsebovenweg 273 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 5 juni 2009.
9. A.P.J. Beune, Oosterlaan 57 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 5 juni 2009.
10. A. Pater en J. Veen, Oosterlaan 109 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 8 juni 2009.
11. J. Folkerts en Y. Wiggers, Oosterlaan 75 te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 2 juni 2009.
12. Tennisvereniging Manger Cats, J. van de Meer, Arnhemsebovenweg 275, 3971 NH te Driebergen-Rijsenburg, d.d. 20 mei 2009.

Behandeling van de zienswijzen:

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn ontvangen in de periode 29 mei tot en met 8 juni 2009, daarom worden zij allen ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

De zienswijzen inhoudelijk

Ad. 1. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. de privacy wordt aangetast, (bewoners zijn hier komen wonen vanwege de rust en de natuurlijke omgeving);
- b. de natuurlijke omgeving achter de woning wordt teveel ontregeld;
- c. de veiligheid van de woningen komt in het geding;
- d. de beoogde bebouwing wordt te massief;
- e. de afstand van de woningen met tuin ten opzichte van de bestaande woning is te klein;
- f. de bomen die nog blijven staan moeten binnen een groenstrook worden geplaatst om ze te beschermen tegen inkorten of verwijderen;
- g. de nieuwe bebouwing zou moeten verspringen teneinde de privacy en het zicht op het bos te waarborgen;
- h. een vergunning voor bouwen zou strijdig zijn met de bescherming van de aangrenzende spreng en "Het Lekkere Watertje";
- i. de bouw van de woningen vergroot het woningaanbod van Driebergen Rijsenburg terwijl er genoeg aanbod is op dit moment;
- j. waardevermindering van de eigen woning door vermindering privacy achterzijde en verminderde rust door het verkeersaantrekkende karakter van het plan en de nieuwe bewoners;

- k. is de impact op natuur, ecologie, cultuurhistorie en dergelijke voldoende onderzocht?

Ad 2. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. het gebied tussen de huidige bebouwing aan de Oosterlaan en Het Nationale Park zal door de plannen intensiever worden bebouwd, dit is ongewenst;
- b. de flora en fauna (in het bijzonder de op de rode lijst voorkomende dieren) zal worden aangetast door de plannen; is sprake van compensatie?
- c. de gezondheid van de bomen die nu onder het kapverbod vallen zal worden aangetast door de ingrepen in de huidige situatie;
- d. zorgen over het behoud van de monumentale bomen die straks op privéterrein komen te staan;
- e. verschillende diensten binnen de provincie geven tegenstrijdige signalen af (de bestemming mag wel/niet worden gewijzigd), voor het grondwater ongewenste emissies zullen toenemen;
- f. vermindering van woongenot en aantasting van de groene zone door toenemend geluid, verlies van groen uitzicht, toenemende bewonersaantallen;
- g. de genoemde afstand van 40 tot 50 meter tussen de eigen woning en het nieuwe bouwvlak wordt niet gehaald, verschuiving van het nieuwe bouwvlak is gewenst;
- h. waardevermindering van de eigenwoning als gevolg van de bestemmingswijziging;
- i. de flexibiliteitsbepaling (10% regel) voor afwijkende maatvoering is ongewenst omdat hierdoor te grote volumes kunnen worden gerealiseerd;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de YMCA en Scouting NL zullen worden ingeperkt door plannen waardoor zij mogelijk schade zullen lijden;
- k. de noodzaak voor nieuwbouw wordt betwijfeld in het kader van de economische crisis, er is voldoende woningaanbod op dit moment;
- l. in hoeverre is er zicht op de liquiditeit en solvabiliteit van de ontwikkelaar en zijn er risico's voor de gemeente als de woningen niet worden verkocht?
- m. de bouwaanvraag is niet gelijktijdig ter inzage gelegd, waarom wordt hierin afgeweken van de normale gang van zaken?

Ad 3. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. de groenstrook moet zodanig verbreed worden (en de aarden wal niet worden verwijderd) om zodoende het behoud van de monumentale bomen te waarborgen;
- b. de privaatrechtelijke afspraken die zijn gemaakt tussen bewoners en initiatiefnemer, naar aanleiding van een gesprek tussen met de initiatiefnemer, de gemeente en de bewonerscommissie zijn niet in het bestemmingsplan terug te vinden; met name aangaande de aarden wal met daarin de bomen, (1), de keus voor de groene beplanting in de groenstrook (2A), het hek bij de schietbaan (2B),

- de beplanting van de wal van de schietbaan en het vervallen van de luchtkokers op de schietbaan (2C);
- c. schriftelijke toezegging gewenst inzake terughoudendheid bij verlenen kapvergunning;
- d. behouden van de boom op de hoek tennisbaan en de woningen aan de Oosterlaan is gewenst;
- e. geen doorgang aan de noordzijde van het plangebied gewenst; afsluiting middels een hek en alleen toegankelijk door hulpdiensten;
- f. de procedures voor wat betreft bouwvergunning en kapvergunning moeten worden gevolgd, zoals deze door de wethouder en de gemeenteburgemeester zijn aangegeven.

Ad 4. Inhoudelijk is deze zienswijze identiek aan zienswijze 3 met dien verstande dat ondertekening is geschied door de heer R. Boer in zijn hoedanigheid als bewoner van de Oosterlaan.

Ad 5. Inhoudelijk kan de zienswijze (voor zover gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan) als volgt worden samengevat:

- a. de beschermingszone voor de beeldbepalende bomen is te smal, hierdoor vallen de meest bijzondere bomen er buiten;
- b. de randvoorwaarden zoals die zijn verwoord in het natuuronderzoek Manger Cats (d.d. 28 november 2006) zijn niet of niet voldoende overgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft hier een vijftal opmerkingen. (1) Geen aanleg van fiets- en voetpaden in het Sprenggebied; (2) de zeer oude bomen moeten gehandhaafd blijven; (3) bosstrook verbreden tot 5 meter en niet tot 1,5 meter zoals nu op de plankaart; (4) betere afscherming van de beek en (5) geen belemmering voor de benodigde verhoging van de grondwaterstand toestaan;
- c. de bouwhoogte voor woningen is te hoog in vergelijking tot de bestaande bouw in de aangrenzende straten, de kantine van de tennisvereniging wordt te hoog nl. 12 meter;
- d. de bouwhoogte voor de lichtmasten is te hoog, daardoor zal er overlast ontstaan;
- e. er dient een herplantingsplicht in het bestemmingsplan te worden opgenomen;
- f. de mogelijkheid voor het bouwen van bouwwerken in de bestemmingen "Groen", "Sport", "Tuin" en "Water" moet worden verwijderd;
- g. het aantal verkeersbewegingen zal meer toenemen dan is aangegeven en dit zal effect hebben op de kwaliteit van het water, de lucht, de geluidsoverlast zal toenemen, is dit onafhankelijk onderzocht?
- h. de termijn van inzage voor ontheffing van de planregels moet worden verlengd tot 4 of 6 weken, gezien de impact van wijzigingen;
- i. reclamanten sluiten zich voorts aan bij de zienswijze nr. 4.

In bijlage B bij de brief van reclamant 5 worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

- j. de randvoorwaarden in het Programma van Eisen zijn onvoldoende uitgewerkt in het plan;
- k. de wateraspecten zijn onvoldoende beschreven en hierover is niet juist geconcludeerd;
- l. de berekening van het verhardingsoppervlak zijn niet correct;
- m. de plangrens dient te worden aangepast aangezien de Spreng de grens vormt van de EHS;
- n. er zal met meer soorten rekening moeten worden gehouden in het kader van de Flora- en Faunawet dan nu wordt aangenomen;
- o. de boom achter nr 109 en 111 aan de Oosterlaan ontbreekt bij de Beeldbepalende Bomen;
- p. er worden te gemakkelijk bomen gerooid waarvan achteraf zal blijken dat ze behouden hadden kunnen blijven.

Ad 6. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. reclamant heeft bezwaar tegen de bestemmingswijziging naar wonen en het daardoor verloren gaan van een belangrijk stuk natuur;
- b. de afwegingen die naar deze bestemmingswijziging leiden zijn onzorgvuldig gebeurd;
- c. het bestemmingsplan heeft te grote gevolgen voor de ecologie bijvoorbeeld door de bouw en de verkeersbewegingen.

Ad. 7. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. aantasting van de privacy door de nieuwe woningen;
- b. het verdwijnen van de fauna;
- c. toename van de geluidsoverlast met name van de schietbaan;
- d. vermindering van zonlichttoetreding door de achterbebouwing.

Ad. 8. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. de parkeervakken zijn te dicht op de eigen tuin geprojecteerd;
- b. reclamant ziet oplossing voor het bestaande parkeerprobleem door tennisbaan 8 als parkeergelegenheid in te richten;
- c. de wens wordt geuit de aan te leggen toegangsweg voldoende veilig te maken, bijvoorbeeld door de max. snelheid op 15 km/u te handhaven.
- d. initiatiefnemer heeft aangegeven de heg te vervangen door een gemetselde muur, maar van deze privaatrechtelijke afspraken is nu niets concreets te zien;
- e. de hoogte van de nieuwe kantine van de tennisvereniging is onaanvaardbaar o.a. vanwege het voornemen daar een dakterras te realiseren.

Ad 9. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. de brede groenstrook zou gehandhaafd blijven, echter op de plankkaart is deze niet breed genoeg om de privacy van de huidige bewoners te waarborgen;
- b. het hek van de schietbaan zou blijven staan en het stuk grond aan de kant van de Oosterlaan zou aan de bewoners van de Oosterlaan

worden overgedragen, (privaatrechtelijke afspraken met initiatiefnemer);

- c. de bomen die nu niet zijn ingetekend op de bouwtekening maar wel als groene buffer fungeren, dienen te blijven staan uit hoofde van het behoud van privacy.

Ad. 10. Inhoudelijk kan de zienswijze (voor zover gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan) als volgt worden samengevat:

- a. de zone waarin een groot deel van de beeldbepalende bomen staan, is te smal gekozen waardoor er een aantal buiten de zone vallen en ook de bomen achter de huizen 1 tot en met 55 en de boom achter 109 en 111;
- b. afspraak gemaakt met initiatiefnemer om de Lindeboom achter nr 109 te behouden;
- c. de verkeerstoename is te laag geschat, waardoor er dus meer dan wordt aangenomen sprake zal zijn van geluidsoverlast, verslechtering van lucht- en waterkwaliteit. De gemeente gebruikt daarvoor het argument van het verdwijnen van de squashbaan, deze was echter aan het begin van het Manger Cats-terrein gesitueerd, waardoor per saldo toch sprake is van een negatief effect op de verkeersbewegingen;
- d. een aantal van de aanbevelingen van adviesbureau Zoon dienen te worden opgenomen in het gehele plan als randvoorwaarden, (vergelijk zienswijze nr. 5, onder b.);
- e. de bouwhoogte en –massiviteit van de woningen is te hoog, de bouwhoogte van de lichtmasten en de kantine van de tennisvereniging is te hoog;
- f. herplantingsplicht opnemen voor gekapte bomen;
- g. bij de bestemming "Sport" is de toegestane bouwhoogte veel te hoog, in de bestemming "Groen", "Tuin" en "Water" zou de bouwhoogte 0 moeten zijn;
- h. inzagetermijn ontheffing planregels is met 2 weken veel te kort, gezien de impact op de natuur en woningen;
- i. de indiener sluit zich verder aan bij de opmerkingen en bezwaren van indiener 4.

Ad. 11. Inhoudelijk kan de zienswijze (hoewel primair te kwalificeren als bezwaarschrift tegen de kapvergunning) als volgt worden samengevat (als zienswijze tegen het bestemmingsplan):

- a. het project Manger Cats zal het woongenot geweld aan doen, onder meer doordat alle
- b. bomen achter de bestaande woning verdwijnen;
- c. er zal sprake zijn van waardevermindering van de bestaande woning(en).

Ad. 12. Inhoudelijk kan de zienswijze als volgt worden samengevat:

- a. de planvorming en het belang bij de realisatie hiervan wordt uiteengezet;
- b. toegelicht en aangetoond wordt dat de tennisvereniging (in aanvulling op de 9 parkeerplaatsen aan de noordoostzijde)

gedurende de zeven competitieweekenden gebruik mag maken van 10 parkeerplaatsen op het terrein van het Nationaal Platvorm Zwembaden, dit in verband met de omstandigheid dat tegenstanders veelal per auto komen, in tegenstelling tot de leden die van de fiets gebruik maken. Aldus zou de parkeergelegenheid aan de noordwestzijde kunnen komen en te vervallen en de bestemming "Sport" over het stramien met enkele meters kunnen worden uitgebreid opdat kan worden voldaan aan de KNLTB normen voor wedstrijdelden. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

De reacties van de gemeente op de ingediende zienswijzen inhoudelijk

Zienswijze 1 wordt als volgt beantwoord:

- a. De tuinen bij de te bouwen woningen hebben een strook tuinbestemming vanaf de achtererfgrens. Binnen deze tuinbestemming is op de kaart een nadere aanduiding gezet voor beeldbepalende bomen. Binnen de bestemming tuin zijn (bebodens vergunningvrije bouwwerken) op grond van de bouwregels in de voorschriften uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak is op geruime afstand van de bestaande woningen aan de Oosterlaan geprojecteerd. Door de nieuwe achtertuinten tegen de bestaande achtertuinten te projecteren, is sprake van een afstand van circa 40 tot 50 meter tussen de beide woonblokken. Nog los van de aanwezige groenbuffer (de beschermde houtopstanden tussen de achtertuinten) is er binnen de achtertuinten voldoende ruimte om een (groene) afscheiding te realiseren. Aldus blijven privacy en woongenot gewaarborgd.
- b. Het "Natuuronderzoek Manger Cats", zoals opgenomen bij en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, toont aan dat geen sprake zal zijn van een ontregeling van het leefgebied van de beschermde diersoorten.
- c. Gesteld kan worden dat de sociale veiligheid aan de achterzijde van de bestaande woonpercelen wordt vergroot door de komst van de nieuwe woon- en leefomgeving.
- d. Goot- en bouwhoogtes van 6,5 respectievelijk 8 meter zijn binnen en buiten de gemeente zonder meer gangbaar. Ook het bouwvlak c.q. de bebouwingsgrenzen vormt/vormen een regulier bouwkader. Het voorontwerpbestemmingsplan voorzagt overigens in goot- en bouwhoogtes van 6 respectievelijk 11 meter.
- e. Aangegeven is dat er circa 40 tot 50 meter afstand wordt gehouden tussen de beide woonblokken (bestaand/nieuw). Exacte nameting toont inderdaad aan dat op de plek waar de bouwblokken elkaar het dichtst naderen, de afstand ongeveer 38 meter bedraagt. Een dergelijke grote afstand garandeert het behoud van privacy.
- f. Het bomenarsenaal ter plaatse is uitvoerig geïnventariseerd en beoordeeld. De beschermingszone (de genoemde nader aanduiding "beeldbepalend") is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Rond de bomen die behouden blijven worden voorzieningen getroffen die

instandhouding van deze bomen waarborgen. Voor het overige geldt dat de Boomverordening Utrechtse Heuvelrug 2008 van toepassing is.

- g. Het zicht op het bos betreft geen 'recht' en kan derhalve ook niet als zodanig gewaarborgd worden. In het geprojecteerde bouwblok mogen alleen vrijstaande woningen en tweekappers worden gebouwd. Op basis van de bouwregels (artikel 8, lid 2 onder 2.d) geldt dat niet geschakelde zijden van gebouwen tenminste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gesitueerd.
- h. De hydrologische aspecten zijn uitgebreid onderzocht en er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Onderzocht is hoe diep de grondwater stromen zich bevinden. Het plan is zodanig opgesteld dat de grondwaterstromen niet worden beïnvloed. In het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op het aspect water. Hoewel het plangebied buiten het grondwaterbeschermingsgebied valt, worden wel alle maatregelen getroffen om vervuiling zoveel als mogelijk uit te sluiten.
- i. Het bestemmingsplan "Manger Cats" biedt ruimte voor de bouw van maximaal 19 woningen. In de Woonvisie 2007 is vastgesteld dat de woningvoorraad in Driebergen tot 2017 met circa 530 woningen moet toenemen. De plancapaciteit bedraagt echter slechts 490 woningen. Het is derhalve zonder meer van belang dat ook de woningen Manger Cats worden gerealiseerd. Verder streeft de gemeente naar differentiatie en doorstroming. Voor deze locatie stond een aantal van 33 gepland in de verschillende prijs categorieën. Er worden in dit plan 19 woningen gerealiseerd in de hogere prijs categorie. Dit zal de doorstroming vanuit de lagere prijs categorieën kunnen bevorderen. Dat de woningmarkt op dit moment stagneert, komt voort uit een conjuncturele teruggang. De woningmarkt zal op termijn weer aantrekken.
- j. Een ieder die van mening is ten gevolge van planologische ontwikkelingen schade te lijden, kan binnen de daarvoor geldende regels een verzoek om tegemoetkoming in die schade indienen.
- k. Het plangebied is conform Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening op alle relevante aspecten onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 2 wordt als volgt beantwoord:

- a. De provincie Utrecht hanteert in haar streekplan een zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verstedelijkingsopgave wordt in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied benaderd. Bij ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen geeft de provincie prioriteit aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna komt uitbreiding aan de orde. De provincie hanteert dan ook de ambitie om gemiddeld ten

minste 50% van het totale provinciale woningbouwprogramma in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Inbreiding, transformatie en intensivering moeten op een zorgvuldige wijze plaatsvinden. Een inbreidingslocatie is een locatie waarop of waaromheen zich al bebouwing bevindt en waar nieuwe en mogelijk aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd. Op en rond onderhavige locatie is reeds sprake van bebouwing in de vorm van het gebouw van de schietvereniging en de aan de locatie grenzende woningen aan de Oosterlaan. Onder het huidige streekplanbeleid zijn er geen mogelijkheden voor realisatie van uitbreidingslocaties voor wonen. Rond de kern van Driebergen-Rijsenburg is een rode contour getrokken waarbuiten niet mag worden gebouwd. Bouwen is daarom alleen mogelijk op zogenaamde inbreidingslocaties, binnen de rode contour. Om, in ieder geval voor de komende tien jaar, toch te kunnen voorzien in de woningbehoefte is onderzoek gedaan naar mogelijke inbreidingslocaties in de kern. Dit onderzoek en de uitkomsten en conclusies daaruit zijn opgenomen in de 'Nota Inbreidingslocaties'. Onderhavige locatie komt in deze nota naar voren als voor verdichting geschikte locatie en is met de vaststelling van de nota als zodanig aangewezen. Op grond van de in de nota opgenomen inventarisatie wordt op Manger Cats voorzien in een woningbouwprogramma van in totaal 41 woningen. Uiteindelijk zullen er onder de laatste planvorming maximaal 20 woningen worden gebouwd. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen in de toekomst eventueel nog eens maximaal 17 kleinere woningen gerealiseerd worden op de locatie van de tennisbanen.

- b. Het "Natuuronderzoek Manger Cats", zoals opgenomen bij en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, toont aan dat de flora en fauna zoals deze in het plangebied voorkomen niet ernstig wordt aangetast. Compensatie geschiedt middels de rekenschap die wordt gehouden met de Spreng. Voor de natuur is de nieuwe accommodatie voor de schietvereniging een verbetering ten aanzien van lawaai en veiligheid omdat niet meer op de buitenbanen kan worden geschoten.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder f.
- d. De tuinen bij de te bouwen woningen hebben een strook tuinbestemming vanaf de achtererfgrens. Binnen deze tuinbestemming is op de kaart een nadere aanduiding gezet voor beeldbepalende bomen. Deze aanduiding voorziet, samen met de voorzieningen die rond deze bomen worden getroffen in combinatie met de Boomverordening Utrechtse Heuvelrug 2008 voor voldoende zekerheid omtrent het behoud.
- e. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is primair verantwoordelijk voor het waterbeheer in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Doorslaggevend en allesbepalend is dat zij instemt met (de waterparagraaf van) het bestemmingsplan.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder e.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder j.

- i. Elk bestemmingsplan kent de standaard flexibiliteitsbepaling waarmee ten aanzien van alle maatvoeringen een afwijking van 10% is toegestaan. Teneinde te voorkomen dat procedures opnieuw moeten worden doorlopen ten aanzien van kleine maatverschillen wordt een dergelijke ontheffingsmaatregel standaard opgenomen. Toepassing van de flexibiliteitsbepaling op de goot- en bouwhoogtes leidt geenszins tot onaanvaardbare situaties.
- j. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder j.
- k. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder i.
- l. Initiatiefnemer betreft een reguliere marktpartij ten aanzien waarvan geen twijfel bestaat omtrent het kunnen voldoen van de lopende betalingsverplichtingen of schulden. De gemeente loopt geen financieel risico.
- m. Zowel bouwaanvraag als bestemmingsplan zijn op de reguliere wettelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Weliswaar vormt het bestemmingsplan de planologische basis voor afgifte van de bouwvergunning. Echter, procedureel staat het bestemmingsplan geheel los van de bouwaanvraag. Er bestaat geen noodzaak of wettelijke verplichting om bouwvergunning en bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage te leggen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 3 wordt als volgt beantwoord:

- a. Het "Natuuronderzoek Manger Cats", zoals opgenomen bij en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, gaat juist uit van handhaving van de wal. De groenstrook is voldoende breed.
- b. De genoemde privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer vallen buiten het beoordelingskader van het bestemmingsplan; over de erfafscheiding zullen nadere afspraken met de bewoners worden gemaakt ; Ontwikkelaar heeft bevestigd dat ten aanzien van punt b.2.C. de luchtkokers komen te vervallen, de luchtbehandeling geschiedt in het gebouw.
- c. Elke voorkomende aanvraag om kapvergunning wordt op zorgvuldige wijze afgedaan.
- d. Geïnventariseerd is welke bomen kunnen en moeten worden gehandhaafd c.q. beschermd. Het is niet mogelijk om iedere boom te handhaven. Indien de kap van een boom vergunningplichtig is, kan tegen het besluit t.z.t. bezwaar worden aangetekend. Voorts zie de beantwoording van zienswijze 1, onder f, 2 onder d en 5 onder o.
- e. Het bestemmingsplan (bestemming "Verkeer") voorziet niet in een doorgang aan de noordzijde van het plangebied.
- f. Aanvankelijk was het uitgangspunt om een vrijstellingsprocedure te voeren. In het kader van die procedure wordt veelal (zonder dat hiertoe overigens een wettelijke verplichting toe bestaat) een koppeling met een bouwplan/bouwaanvraag gemaakt. Beide documenten (ontwerp vrijstellingsbesluit en bouwaanvraag) worden dan gelijktijdig ter inzage gelegd. Als gevolg van wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening is noodzakelijkerwijs gekozen voor een bestemmingsplanprocedure in plaats van een

vrijstellingsprocedure. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2, onder m.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 4 wordt als volgt beantwoord:

Onderdeel a. t/m f. (zie beantwoording zienswijze 3, onder a t/m f).

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 5 wordt als volgt beantwoord:

- a. De uitkomsten van het "Natuuronderzoek Manger Cats" tonen aan dat de ingrepen niet zodanig zijn dat de bomen die nu onder het kapverbod vallen, worden aangetast of dat deze slecht of niet zouden kunnen overleven. In de planvorming is voldoende rekening met deze bomen gehouden. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1, onder f.
- b. Ruimtelijke ontwikkelingen kennen altijd een multidisciplinaire context. De vele deelaspecten (volkshuisvesting, economie, natuur, water, verkeer, archeologie, sport- en cultuur, externe veiligheid, bodem, stedenbouw, architectuur, etc.) moeten telkens tegen elkaar worden afgewogen. Slechts zelden kan één deelaspect (bijvoorbeeld natuur) volledig prevaleren. Dat niet alle aanbevelingen uit een ecologisch rapport worden overgenomen, is derhalve geen ongekennde situatie. Belangrijk is dat het eindresultaat aanvaardbaar is. (1) Op basis van het natuuronderzoek wordt niet geconcludeerd dat 'geen' wandelpaden zouden moeten worden toegestaan, maar wordt aanbevolen deze beperkt te houden en bij voorkeur geen overbruggingen van de spreng te realiseren. Reclamant wijst op de mogelijkheid om binnen de bestemming "Groen" fiets- en wandelpaden aan te leggen. Het bestemmingsplan voorziet hier inderdaad in. Bestaand wandelpaden moeten namelijk positief worden bestemd. Uiteraard is het niet de bedoeling om het wandelpadennetwerk zodanig uit brengen dat sprake kan zijn van een conflict met de ecologie. (2) Oude bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. (3) De bestemming "Groen" heeft ter hoogte van de tennisbaan een breedte van ca. 2½ m. In het natuuronderzoek staat de aanbeveling dat deze 5 m breed zou moeten zijn. Van belang is dat een zorgvuldige afweging is gemaakt tussen het belang van een beschermingszone voor de beek enerzijds en het belang van bij een professionele sportvoorziening anderzijds. In geval van een grotere bufferzone zou niet kunnen worden voldaan aan de KNLTB normen voor wedstrijdvelden. (4) Het realiseren van een betere afscherming van de beek (d.w.z. geschoren haag in plaats van gaas) wordt door het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. De tennisvereniging wordt in overweging gegeven een dergelijke voorziening te treffen. Van belang is dat er -los van een eventuele voorziening- geen sprake is van een verslechtering van de situatie (dat wil zeggen, geen toename van de vervuiling door gravel). Een voorziening is dan ook niet verplicht.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder d.

- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a. Voorts geldt dat een hoogte van 12 m voor lichtmasten op een tennisbaan als regulier mag worden gekwalificeerd.
- e. Het aangewezen instrument om een herplantplicht te regelen, is een kapvergunning. De verplichte herplant is hiermee binnen de gemeente voldoende gewaarborgd.
- f. Het betreft hier de bouwmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, met diverse maximale hoogtes. Het schrappen van deze mogelijkheid uit de door reclamant genoemde bestemmingen zou tot gevolg hebben dat elk bankje, straatnaambord of hekwerk pas na een ontheffingsprocedure geplaatst zou mogen worden, hetgeen ongewenst is. De in het geding zijnde regels betreffen standaardbepalingen welke in Nederland steevast in bestemmingsplannen worden toegepast.
- g. De kwantiteit en kwaliteit van de extra te genereren verkeersbewegingen is door deskundigen onderzocht. De zienswijze van reclamant vormt geen aanleiding om aan de gebruikte data te twijfelen.
- h. De gehanteerde termijn voor binnenplanse ontheffingen van 2 weken is wettelijk toegestaan en niet ongebruikelijk. De voorwaarden waaronder ontheffing mag worden verleend, worden reeds in het kader van de bestemmingsplanprocedure bekend gemaakt. Binnen deze procedure (dat wil zeggen, die van het moederplan) vindt de materiële afweging plaats. Om die reden wordt het niet zinvol geacht om in het kader van de uitvoering/toepassing van een ontheffing een terinzagelegging langer dan 2 weken aan te houden.
- i. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 4 (i.e. 3).
- j. De stelling, welke niet nader wordt onderbouwd, wordt ter kennisgeving aangenomen.
- k. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze 1, onder h en zienswijze 2, onder e.
- l. Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de zorgvuldigheid en onafhankelijkheid van het verrichte onderzoek te twijfelen.
- m. Er bestaat een verschil tussen de bestemmingsplangrens en de grens van het (woning)bouwplan. Een woningbouwplan mag de EHS in beginsel niet overschrijden. De EHS mag echter zeker wel onderdeel uitmaken van het plangebied van het bestemmingsplan. De gekozen bestemmingsplan is logisch en kan daarom worden gehandhaafd.
- n. Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de zorgvuldigheid van het verrichte natuuronderzoek te twijfelen.
- o. de ontwikkelaar heeft schriftelijk bevestigd dat de Lindeboom achter 109 en 111 gehandhaafd blijft. Voor de beeldbepalende bomen zie de beantwoording van zienswijze 1 onder f, 2 onder d.
- p. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder d.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 6 wordt als volgt beantwoord:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, onder a.

- b. De stelling, welke niet nader wordt onderbouwd, wordt ter kennisgeving aangenomen. Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de zorgvuldigheid en de onafhankelijk van de verrichte onderzoeken te twijfelen.
- c. De gevolgen van het plan op de ecologie is door een onafhankelijk onderzoeksbureau onderzocht. Geconcludeerd wordt dat er (nadelige) effecten zijn, maar dat deze via mitigerende en compenserende maatregelen zodanig kunnen worden beperkt dat van een aanvaardbare ontwikkeling kan worden gesproken.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 7 wordt als volgt beantwoord:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, onder b.
- c. De nieuwe schietaccommodatie met uitsluitend inpandige banen en opslag van munitie en wapens, voldoet aan de strenge eisen van de Wet Wapen en Munitie. Voor de omwonenden is de nieuwe accommodatie een verbetering voor wat betreft lawaai en veiligheid omdat er niet meer op buitenbanen kan worden geschoten.
- d. Gegeven de grote afstand tussen de bouwblokken (bestaand/nieuw), de hoogte van de te handhaven bomen als ook de beperkte bouwhoogte van de nieuwbouw is het niet aannemelijk is dat er vermindering van zonlichttoetreding voor de bestaande woonomgeving aan de Oosterlaan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 8 wordt als volgt beantwoord:

- a. Het blok van 9 parkeervakken waar door reclamant naar wordt verwezen, komt te vervallen (zie zienswijze 12). Overigens kan er langs de toegangsweg wel geparkeerd worden. De weg wordt informeel ingericht met volledig gebakken materiaal. Het profiel, een rijstrook van circa 5 meter en een loopstrook van circa 2 meter, is dusdanig dat voldoende ruimte is voor bezoek om informeel te parkeren langs de weg. Echter, dit zal slechts incidenteel het geval zijn en in een andere, lagere concentratie/dichtheid dan in het geval van de parkeervakken. Gelet op de situering van de ingang en het praktijkbeeld dat mensen graag voor/nabij de ingang parkeren, is het niet aannemelijk dat door reclamant enige parkeeroverlast zal worden ondervonden.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording (van zienswijze 8) onder a.
- c. Voor wat betreft de veiligheid van de toegangsweg kan worden gesteld dat deze voldoende wordt gewaarborgd door het instellen van een reguliere 30 km/u zone. Een 15 km/h zone zoals bij een woonerf is in deze situatie niet haalbaar omdat de infrastructuur meer het karakter heeft van een weg dan van een erf.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder a.

- e. Goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter zijn gangbaar. Er is geen sprake van het situeren van een dakterras op de kantine van de tennisvereniging.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 9 wordt als volgt beantwoord:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder a.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a en f.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 10 wordt als volgt beantwoord:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder b.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5, onder o.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5, onder g.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5, onder b.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder d en zienswijze 5, onder d.
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder f en zienswijze 5, onder e.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5, onder f.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5, onder h.
- i. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 4 (i.e. 3.)

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 11 wordt als volgt beantwoord:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a en f.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder j.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Zienswijze 12 wordt als volgt beantwoord:

- a. Het belang van de vereniging bij de realisatie van de plannen wordt onderkend.
- b. Het belang van de vereniging om te kunnen voldoen aan de KNLTB-normen is groot. Alleen indien aan de normen wordt voldaan, kan op het gewenste niveau worden getraind en gestreden. Het aantal tennisbanen is (gegeven het ledenaantal) noodzakelijk. Met inachtneming hiervan is het wenselijk om de ruimte de parkeerkoffer (van 9 plaatsen) op te offeren teneinde een voldoende grote tennisbaan aan te kunnen leggen. De parkeercapaciteit bij de entree/het clubgebouw blijft gehandhaafd (11 parkeerplaatsen) en zal doorgaans toereikend zijn. Tijdens de competitie (7 weekenden per jaar) is extra parkeercapaciteit noodzakelijk. Deze kan worden bewerkstelligd door van de parkeercapaciteit van het naastgelegen perceel Arnhemsebovenweg 285 (gemeentelijk eigendom) gebruik te

maken. Teneinde deze oplossing een voldoende duurzaam karakter te geven, dient dit incidentele parkeren te worden vervat in een notarieel te regelen zakelijk recht en dient door de tennisvereniging aandacht te worden besteed aan een vorm van bewegwijzering opdat het de parkeergelegenheid bij Arnhemsebovenweg 285 eenvoudig wordt gevonden en dus ook daadwerkelijk wordt benut.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het (bestemmings)plan. De bestemming "Sport" wordt aan de noordwestzijde vergroot, (de parkeerkoffer met de bestemming "Verkeer" komt te vervallen). De plantoelichting wordt navenant aangepast.

Conclusie naar aanleiding van alle zienswijzen alsmede de beantwoording hiervan

Slechts één zienswijze leidt tot aanpassing van het (bestemmings)plan. Met inachtneming van de beantwoording van alle zienswijzen wordt het bestemmingsplan nog steeds billijk en uitvoerbaar geacht.

